

## Отчет № 672/2022

об оценке рыночной стоимости права собственности  
недвижимого имущества, расположенного по адресу:  
Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Лебедева, д. 10

Заказчик:

АО «ПРОМГРАЖДАНСТРОЙ»  
(ИНН 0323044260, ОГРН 1020300901620),

лице конкурсного управляющего

Лысенко Нины Дмитриевны

Исполнитель:

ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

ИНН 7731528455

191040 г. Санкт-Петербург,

Лиговский пр., д. 64

Дата оценки:

17 октября 2022 г.

Дата составления отчета:

07 декабря 2022 г.

**Сопроводительное письмо**

Уважаемая Нина Дмитриевна,

на основании Договора о проведении оценки №643/2022 от 17 октября 2022 г. между АО «ПРОМГРАЖДАНСТРОЙ» и ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА», нашим специалистом была выполнена работа по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества:

| № | Наименование имущества  | Количество |
|---|---|------------|
| 1 | Земельный участок, кадастровый номер 03:24:032701:2506, S = 4 544 кв. м с неотделимыми улучшениями: незавершенная строительством подземная автостоянка, общ. S = 2 206,3 кв. м, строительный объем – 7 540 куб. м, материал стен - монолитный железобетон, этаж – подземный, начало строительства – 2014 год, степень готовности – 72 % | 1          |

Цель и задача оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках процедуры банкротства.

Оценка рыночной стоимости выполнена по состоянию на 17 октября 2022 года.

Дата составления отчета – 07 декабря 2022 года.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), и Федеральными стандартами оценки (ФСО 2022), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года № 200; Федеральным стандартом оценки № 7, обязательным к применению при осуществлении недвижимого имущества, утвержденным приказом Минэкономразвития России № 610 от 25.09.2014 г, а так же стандартам и правилам оценочной деятельности Саморегулируемой организации в которой состоит Оценщик подписавший отчет.

Ни одна из частей настоящего отчета не может трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Отчет является конфиденциальным для Исполнителя, Заказчика и Пользователя, может использоваться только для указанной в нем задачи оценки, и Исполнитель не несет никакой ответственности в том случае, если иные лица будут опираться в своих заключениях на отчет.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на профессиональном мнении специалистов-оценщиков с учетом всей имеющейся в их распоряжении информации - предоставленной Заказчиком, а также накопленной ранее и полученной в ходе исследования самими оценщиками.

Основываясь на проведенных исследованиях и выполненных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что:

**Итоговая рыночная стоимость права собственности на земельный участок с кадастровым номером 03:24:032701:2506, общей площадью 4 544 кв. м с неотделимыми улучшениями: незавершенной строительством подземной автостоянки, общей площадью 2 206,3 кв. м, строительным объемом 7 540 куб. м, материалом стен - монолитный железобетон, расположенной на подземном этаже, степень готовности – 72 %, по состоянию на 27 сентября 2022 года, округленно составляет: 29 300 000 (Двадцать девять миллионов триста тысяч) рублей.**

В том числе:

| Объект   | Общая площадь, кв. м | Рыночная стоимость, руб. |
|--|----------------------|--------------------------|
| Незавершенная строительством подземная автостоянка               | 2 206,30             | 22 200 000,00            |
| Земельный участок  | 4 544,00             | 7 100 000,00             |
| <b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.</b> |                      | <b>29 300 000,00</b>     |

Полученный результат является действительным для целей совершения сделки по законодательству РФ в течение шести месяцев от даты составления отчета.

В случае необходимости Оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарю за то, что Вы сочли возможным воспользоваться услугами нашей компании. Надеюсь на продолжение нашего сотрудничества.

Генеральный директор ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»



Козырева Я.В.

СОДЕРЖАНИЕ

|   |  |
|---|--|
| 1. Основные факты и выводы .....  | 5                                      |
| 1.1. <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i> .....                          | 5                                      |
| 1.2. <i>Результаты оценки</i> .....   | 5                                      |
| 2. Общие сведения.....  | 6                                      |
| 2.1. <i>Задание на оценку</i> .....   | 6                                      |
| 2.2. <i>Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике</i> .....                                 | 7                                      |
| 2.3. <i>Допущения, принятые при проведении оценки</i> .....                                 | 7                                      |
| 2.4. <i>Применяемые стандарты оценки</i> .....  | 8                                      |
| 2.5. <i>Используемая терминология</i> .....   | 9                                      |
| 2.6. <i>Этапы проведения оценки</i> .....   | 10                                     |
| 3. Описание объекта оценки .....  | 12                                     |
| 3.1. <i>Информация, предоставленная Заказчиком</i> .....                                    | 12                                     |
| 3.2. <i>Анализ прав на объект оценки</i> .....  | 12                                     |
| 3.3. <i>Описание технических характеристик объекта оценки</i> .....                         | 13                                     |
| 4. Анализ наиболее эффективного использования.....  | 25                                     |
| 5. Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов .....                              | 27                                     |
| 5.1. <i>Основные показатели социально-экономического развития РФ</i> .....                  | 27                                     |
| 5.2. <i>Основные показатели социально-экономического развития Сахалинской области</i> ..... | 29                                     |
| 5.3. <i>Обзор рынка рыбной продукции Сахалинской области</i> .....                          | 31                                     |
| 5.4. <i>Анализ предложений рыбопродукции на оптовом рынке</i> .....                         | <i>Ошибка! Закладка не определена.</i> |
| 6. Описание процесса оценки .....   | 41                                     |
| 6.1. <i>Обоснование выбора используемых подходов к оценке</i> .....                         | 41                                     |
| 6.2. <i>Выбор используемых подходов к оценке</i> .....                                      | 41                                     |
| 6.3. <i>Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода</i> ..... | 44                                     |
| 6.4. <i>Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки</i> ..... | 64                                     |
| 7. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ .....  | 65                                     |
| 8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....   | 66                                     |
| <b>П Р И Л О Ж Е Н И Я</b> .....  | <b>68</b>                              |
| <i>Документы оценщика</i> .....   | 69                                     |
| <i>Документы ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»</i> .....  | 75                                     |
| <i>Документы, предоставленные заказчиком</i> .....  | 78                                     |

## 1. Основные факты и выводы

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор о проведении оценки №643/2022 от 17 октября 2022 года между ООО «ПРОМГРАЖДАНСТРОЙ» (ООО «ПГС» - ИНН:0323044260, ОГРН:1020300901620), в лице конкурсного управляющего Лысенко Нины Дмитриевны (Заказчиком) и ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА» (Исполнителем).

Цель и задача оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках процедуры банкротства.

Оценка рыночной стоимости выполнена по состоянию на 17 октября 2022 года.

Дата составления отчета – 07 декабря 2022 года.

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с Заданием на оценку (Приложение № 1 к Договору о проведении оценки №643/2022 от 17 октября 2022 г.), объектом оценки является недвижимое имущество, согласно таблице ниже.

Таблица 1 Объект оценки

| № | Наименование имущества  | Кол-во |
|---|---|--------|
| 1 | Земельный участок, кадастровый номер 03:24:032701:2506, S = 4 544 кв. м с неотделимыми улучшениями: незавершенная строительством подземная автостоянка, общ. S = 2 206,3 кв. м, строительный объем – 7 540 куб. м, материал стен - монолитный железобетон, этаж – подземный, начало строительства – 2014 год, степень готовности – 72 % | 1      |

Информация, позволяющая определить состав оцениваемого имущества и его основные характеристики в соответствии с документацией, предоставленной Заказчиком, подробно указана в разделе 3. «Описание объекта оценки».

### 1.2. Результаты оценки

В настоящей работе расчет рыночной стоимости объекта оценки производился в рамках затратного подхода. Отказ от расчета сравнительным и доходным подходами представлен в соответствующем разделе настоящего отчета. По результатам проведенной оценки при применении одного подхода к оценке, мероприятия по согласованию результатов не проводятся. В результате расчетов, проведенных на основе методологии оценки, с учетом допущений, приведенных в настоящем отчете:

**Итоговая рыночная стоимость права собственности на земельный участок с кадастровым номером 03:24:032701:2506, общей площадью 4 544 кв. м с неотделимыми улучшениями: незавершенной строительством подземной автостоянки, общей площадью 2 206,3 кв. м, строительным объемом 7 540 куб. м, материалом стен - монолитный железобетон, расположенной на подземном этаже, степень готовности – 72 %, по состоянию на 27 сентября 2022 года, округленно составляет:**  
**29 300 000 (Двадцать девять миллионов триста тысяч) рублей.**

В том числе:

| Объект   | Общая площадь, кв. м | Рыночная стоимость, руб. |
|--|----------------------|--------------------------|
| Незавершенная строительством подземная автостоянка               | 2 206,30             | 22 200 000,00            |
| Земельный участок  | 4 544,00             | 7 100 000,00             |
| <b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.</b> |                      | <b>29 300 000,00</b>     |

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой в рамках процедуры банкротства, в том числе и для совершения сделки купли-продажи, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета.

## 2. Общие сведения

### 2.1. Задание на оценку

Содержание Задания на оценку (Приложение № 1 к Договору о проведении оценки №643/2022 от 17 октября 2022 года) в данном случае включает следующую информацию, представленную далее.

Приложение №1  
к Договору №643/22 от 17 октября 2022 года

#### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ (согласно ФСО №1)

1. **Объект оценки:** недвижимое имущество в составе, согласно Перечню (Таблица 1).
2. **Имущественные права на объект оценки:** право собственности.
3. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости объекта оценки
4. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** в рамках процедуры банкротства.
5. **Вид стоимости:** рыночная.
6. **Дата оценки:** согласно Перечню (Таблица 1)
7. **Срок проведения оценки:** в соответствии с Договором на оценку.
8. **Прочие условия:** итоговый результат оценки представить в российских рублях без учета НДС, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться величина рыночной стоимости.

Перечень имущества:  
Таблица 1

| № | Наименование имущества   | Количество | Дата оценки                 |
|---|--|------------|-----------------------------|
| 1 | Земельный участок, кадастровый номер 03:24:032701:2506, S = 4 544 кв. м., с неотделимыми улучшениями: незавершенная строительством подземная автостоянка, общ. S = 2 206,3 кв. м, строительный объем – 7 540 куб. м, материал стен - монолитный железобетон, этаж – подземный, начало строительства – 2014 год, степень готовности – 72 %. | 1          | На дату заключения договора |

#### ЗАКАЗЧИК

Акционерное общество "ПРОМГРАЖДАНСТРОЙ"  
(ИНН 0323044260, ОГРН 1020300901620)  
в лице конкурсного управляющего Лысенко Нины Дмитриевны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Республики Бурятия по делу А10--8040/2018 от 18.03.2020г  
тел: 8 (950) 117 34 41  
Email: alex.broker@mail.ru

Конкурсный управляющий:

Лысенко Н.Д. /



#### ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной  
ответственностью «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

ОГРН 1057747625760  
ИНН 7731528455  
КПП 784201001  
ОКПО 77549216  
Юр. Адрес : 191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт,  
д.64-66, корп.А, пом.7Н  
Телефон: 8 (812) 325-48-60  
Email: jurist@okgru.com

Генеральный директор:

/Козырева Я.В./



## 2.2. Сведения об Оценщике, Заказчике и Исполнителе

В таблице ниже представлены сведения о Заказчике и об Оценщике по Договору, о проведении оценки №643/2022 от 17 октября 2022 года, а также сведения о специалистах, привлеченных к проведению оценки.

**Таблица 2. Сведения об участниках оценки**

| Показатель  | Характеристика   |
|---|--|
| <b>Сведения о Заказчике</b>   |  |
| Наименование организации  | Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМГРАЖДАНСТРОЙ»; ООО «ПГС»   |
| ИНН/ОГРН  | 0323044260/1020300901620   |
| Местонахождение   | 670013, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, 31  |
| Представитель   | в лице конкурсного управляющего Лысенко Нины Дмитриевны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Республики Бурятия по делу А10-8040/2018 от 18.03.2020 г.  |
| <b>Сведения об Оценщике</b>   |  |
| ФИО Оценщика:   | Козырева Яна Витальевна  |
| Сведения, подтверждающие получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности:                  | Диплом «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МФПА, ПП-I №373401 от 25.09.2009 г.  |
| Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:  | Член СРО «Русское общество оценщиков» (РОО), расположенной по адресу: 107078 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5.<br>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: СРО «Русское общество оценщиков» (РОО) от 12.03.2018, регистрационный номер № 006208 |
| Сведения о страховом полисе Оценщика:   | Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Козырева Яна Витальевна) № 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-006208, выданный организацией: АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ.<br>Период страхования с 01.01.2022 по 30.06.2023.<br>Страховая сумма 300000 (триста тысяч руб.) |
| Сведения о получении квалификационного аттестата в соответствии со ст.4 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г.:   | Номер 020367-1 по направлению "Оценка недвижимости", выдан Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров", срок действия с 31.05.2021 по 31.05.2024г.  |
| СНИЛС   | 016-531-817 31   |
| ИНН   | 780407728523   |
| Место нахождения:   | 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, 41  |
| Адрес электронной почты:  | KosyrevaY@okgru.com  |
| Контактный номер телефона:  | +78127406290   |
| <b>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b>   |  |
| Полное наименование:  | Общество с ограниченной ответственностью «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»   |
| Сокращенное наименование:   | ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»  |
| ОГРН:   | 1057747625760 от 29 июля 2005 года   |
| Место нахождения:   | 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, 41  |
| Юридический адрес:  | 191040, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 64, лит. А, пом. 7-Н   |
| <b>Сведения о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>               |  |
| Соответствует требованиям статьи 16 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. |  |
| <b>Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</b>          |  |
| Организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.                                      |  |

## 2.3. Допущения, принятые при проведении оценки

На основании Задания на оценку (Приложение № 1 к Договору о проведении оценки №643/2022 от 17 октября 2022 г.) и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом особенностей данных, которыми располагают Исполнитель и Оценщик, в составе процедуры настоящей оценки выделены следующие допущения и ограничительные условия, использовавшиеся при проведении оценки (включая особые допущения):

1. Отчёт составлен в краткой повествовательной форме. В Отчёте приведены основные результаты аналитической работы Оценщика. Отчёт достоверен лишь в полном объеме и может быть

использован лишь для указанных в нем целей. Использование отдельных положений и выводов Отчёта вне полного текста Отчёта является некорректным.

2. Данные об объекте оценки принимались на основании данных, предоставленных Заказчиком (см. раздел 3.1 Настоящего Отчёта), без проведения дополнительных проверок и экспертиз. Оценщик и Исполнитель не несут ответственности за недостоверные сведения (при условии их выявления), указанные в соответствующей документации.

3. При проведении Настоящей Оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

4. Оценщик вправе использовать в оценке любые методики расчета, не противоречащие принципам российских и международных стандартов оценки.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Настоящий Отчёт иначе, чем это предусмотрено целью оценки. Разглашение содержания Настоящего Отчёта возможно только после предварительного письменного согласования.

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

7. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и других условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

8. Отчёт содержит профессиональное мнение Оценщика о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта. Оценщик не может гарантировать, что объект оценки будет отчужден на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчёте.

9. Описание Объекта оценки представлено на основании данных, предоставленных Заказчиком. Оценка проводится без осмотра Объекта оценки в предположении отсутствия скрытых факторов, влияющих на его стоимость, материалы фотофиксации и документы предоставлены Заказчиком.

10. Дополнительные исследования относительно количественных и качественных характеристик, биологическое и микробиологическое заключение и иные исследования о состоянии Объекта оценки, Оценщиком, при проведении оценки, не осуществляются и не являются частью отчета об оценке. В данном случае было сделано допущение, что возможность применения Объекта оценки ограничена установленным сроком годности, т.е. Объект оценки не может быть использован после завершения срока годности. В случае появления дополнительной информации о состоянии и возможном использовании Объекта оценки, отличной от той, которая представлена в данном отчете, результаты оценки могут отличаться.

Иные допущения и ограничения, принятые при проведении оценки, изложены по тексту в настоящем отчете.

## **2.4. Применяемые стандарты оценки**

Данный раздел приводится в соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), обязательным к применению, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. № 299.

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

Рыночная стоимость Объекта оценки определена на основании:

– Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



Федерации» (с изменениями и дополнениями);

– Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».

– Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».

– Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».

– Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».

– Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».

– Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».

– Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

– Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО).

## 2.5. Используемая терминология

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным стандартам оценки (ФСО).

В настоящем отчете определялась рыночная стоимость объекта оценки.

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

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

**Подходы к оценке, в соответствии с ФСО № 1:**

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

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**Прочие термины в соответствии с Федеральными стандартами оценки:**

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

**Цена** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая величина стоимости** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Метод оценки объекта оценки** - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Целью оценки** является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**Результатом оценки** является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

## **2.6. Этапы проведения оценки**

Процедура оценки рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

*Установление количественных и качественных характеристик объекта* – на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, изучена информация, предоставленная Заказчиком, определены основные характеристики объекта.

*Сбор общих данных и их анализ* – на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость.

*Сбор специальных данных и их анализ* – на данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.

Проведен анализ рынка, к которому относится объект оценки, его истории, текущей конъюнктуры и тенденций, а также определены аналоги объекта и обоснован их выбор (или отказ от применения данных аналогов).

Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок и предложений по аналогичным объектам.

*Применение основных подходов к оценке объекта* – для определения стоимости объекта были использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включало в себя выбор методов оценки объекта в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводились с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки.

*Обобщение результатов* – на данном этапе было проведено обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определены итоговые величины стоимостей объекта оценки.

*Составление отчета об оценке* – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в настоящем отчете.

### **3. Описание объекта оценки**

#### **3.1. Информация, предоставленная Заказчиком**

Для проведения настоящей оценки Заказчиком была предоставлена следующая документация:

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 19.03.2015 г. №03-03/001-03/001/009/2015-666/1;
- Проектная документация. Жилая застройка по ул. Лебедева в Октябрьском районе г. Улан-Удэ. Блок В, Г, Д, Подземная автостоянка. 2 этап строительства «Конструктивные и объемно-планировочные решения»;
- Технический паспорт от 01.10.2020 года на нежилое здание (часть здания), незавершенное строительством (подземная автостоянка);
- Фотография Объекта оценки.

Экспертиза предоставленной Заказчиком документации оценщиком не проводилась, соответствующая информация применяется Оценщиком в предположении ее объективности и достоверности на дату оценки.

Предоставленная документация приведена в Приложении к настоящему отчету.

#### **3.2. Анализ прав на объект оценки**

##### **Имущественные права на объект оценки**

Согласно предоставленным документам, собственником оцениваемого имущества является Общество с ограниченной ответственностью «ПРОМГРАЖДАНСТРОЙ» (ИНН 0323044260; ОГРН 1020300901620).

##### **Оцениваемые права**

Согласно Заданию на оценку (Приложение № 1 к Договору о проведении оценки №643/2022 от 17 октября 2022 г.), оценивается право собственности на недвижимое имущество.

Согласно ст. 209 гл. 13 «Гражданского кодекса Российской Федерации (Часть I)» от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994 г., ред. от 29.12.2017 г.), *собственнику* принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

##### **Наличие обременений**

Оценщику неизвестна информация относительно ограничения прав и обременений, распространяющихся на объект оценки, которые могут повлиять на величину рыночной стоимости для целей реализации имущества при процедуре банкротства, таким образом, Настоящая оценка проведена с предположением об отсутствии ограничения прав и обременений.

##### **Выводы:**

В рамках настоящего Отчета осуществляется оценка права собственности недвижимого имущества – земельного участка с расположенным на нем улучшением, объект незавершенного строительства.

Настоящая оценка проводилась с учетом отсутствия ограничений прав и обременений Объекта оценки.

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки проводится с учетом допущений, принятых при проведении оценки (см. п. 2.3 – Отчёта).

### 3.3. Описание местоположения объекта оценки

Объектом оценки является недвижимое имущество в соответствии с таблицей ниже (см. Таблица 3).

**Таблица 3 Состав Объекта оценки**

| № | Наименование имущества  | Количество |
|---|---|------------|
| 1 | Земельный участок, кадастровый номер 03:24:032701:2506, S = 4 544 кв. м с неотделимыми улучшениями: незавершенная строительством подземная автостоянка, общ. S = 2 206,3 кв. м, строительный объем – 7 540 куб. м, материал стен - монолитный железобетон, этаж – подземный, начало строительства – 2014 год, степень готовности – 72 % | 1          |

Адрес Объекта оценки: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Лебедева, д. 10, таким образом ниже представлено описание Октябрьского района и город Улан-Удэ в целом.

#### Описание Улан-Удэ

Городской округ «город Улан-Удэ» расположен в Дальневосточном федеральном округе, в центральной части Республики Бурятия, и является крупнейшим городом в пределах республики, выполняющим столичные функции.

Через Улан-Удэ проходит участок Транссибирской железнодорожной магистрали, а также судоходные участки р. Селенги. С учетом наличия международного воздушного сообщения Улан-Удэ является основным транспортным узлом региона, сочетающим несколько видов транспорта.

Город Улан-Удэ занимает главенствующее положение в экономике и социальной сфере региона, является основным индустриальным, культурным, образовательным, религиозным центром Республики.

Город работает преимущественно на обеспечение собственных нужд. Отсутствие городов-миллионеров в ближайшем окружении Улан-Удэ значительно сокращает потенциал рынков сбыта.

Пищевая и лёгкая промышленность обеспечивают потребности населения города и близлежащих территорий в пределах региона.

Предприятия оборонно-промышленного комплекса, такие как Улан-Удэнский авиационный завод, Улан-Удэнское приборостроительное производственное объединение, обслуживают оборонно-промышленный комплекс в масштабах страны. Продукция Улан-Удэнских предприятий оборонно-промышленного комплекса пользуется спросом в Российской Федерации и за рубежом, прежде всего, в государствах Юго-Западной и Средней Азии: Иране, Пакистане, Монголии.

Ограничительными факторами для расширения сбыта является ресурсоизбыточность соседних регионов. Экономику Читинской области составляют отрасли, аналогичные развитым в Улан-Удэ.

Взаимосвязи Улан-Удэ с Республикой Тывой ослаблены ввиду удаленности и отсутствия транспортной инфраструктуры.

Иркутская область также ресурсоизбыточна и не нуждается в импорте товаров из Улан-Удэ.

Потенциальным рынком сбыта продукции, производимой в Улан-Удэ, прежде всего, продукции машиностроения и оборонно-промышленного комплекса (вертолетов), является Республика Монголия, обладающая относительно низким экономическим потенциалом.

По основной части производств рынок сбыта ограничен пределами региона. Но в результате того, что в Улан-Удэ сконцентрировано 80 % всего производства Бурятии, конкуренция на внутри региональном уровне незначительна. Только отдельные виды промышленного производства в Улан-Удэ, преимущественно оборонного значения, выходят за рамки регионального значения.

Положение Улан-Удэ по отношению к рынкам сбыта продукции относительно неблагоприятное ввиду наличия межрегиональной конкуренции и отсутствия крупных потребителей.

Территория городского округа Улан-Удэ характеризуется достаточно сложными инженерно-строительными условиями, что обусловлено высокой сейсмичностью, интенсивным проявлением тектоники и других опасных геологических процессов, наличие территорий со значительными уклонами поверхности и близким залеганием грунтовых вод.

**Климат.** Климат города умеренный резко континентальный засушливый.

Средняя годовая температура воздуха  $-0,1^{\circ}\text{C}$ . Среднесуточная температура воздуха в январе  $-23,3^{\circ}\text{C}$  при минимальном значении  $-54,4^{\circ}\text{C}$  зарегистрированном 6 января 1931 г, и это был единственный день в истории метеонаблюдений, когда температура воздуха опускалась ниже пятидесятиградусной отметки. В XXI веке самая низкая температура  $-42,6^{\circ}\text{C}$  зарегистрирована 4 февраля 2001 года, ниже сорокаградусной отметки температура воздуха опускалась только в январе 2001 г, феврале 2001/2006/2010 г. Июль — самый жаркий месяц со среднесуточной температурой воздуха  $+19,8^{\circ}\text{C}$ , однако максимальная температура  $+40,0^{\circ}\text{C}$  отмечена в день летнего солнцестояния 22 июня 2010 года.

Для города характерен высокий уровень солнечной радиации, так ежегодное число часов с солнцем здесь очень высоко (более 2400 часов) и по этому показателю город примерно соответствует таким южным городам России как Анапа или Находка. Максимальная влажность воздуха (76—79 %) бывает 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 2424 ч.

**Вывод:** развитие города Улан-Удэ во многом определяется транспортно-географическим положением. При этом негативным фактором является значительная удалённость от центров принятия решений федерального масштаба, наличие крупного ядра развития в Иркутской области, относительно низкий потенциал развития Республики Монголия. Положительными факторами является близость ресурсных и промышленно-производственных баз, наличие разнообразных видов транспорта, столичное положение в Республике Бурятия.

#### Описание Октябрьского района Улан-Удэ

Октябрьский район расположен в южной и юго-восточной части Улан-Удэ, на левобережье реки Уды, которая соответственно с севера и северо-востока является естественной границей с Советским и Железнодорожным районами города. На востоке Октябрьский район граничит на небольшом участке, примыкающем к Транссибу, с Заиграевским районом республики. На западе по реке Селенге проходит граница с Иволгинским районом. Рельеф постепенно поднимается к югу, где возвышаются гора Каменная и другие вершины севера Селенгинского среднегорья, покрытые, преимущественно, сосновыми лесами. Здесь проходит самая протяжённая административная граница Октябрьского района с Тарбагатайским районом Бурятии.

По территории района проходит Транссибирская железнодорожная магистраль и начинается южная ветка Восточно-Сибирской железной дороги (линия Улан-Удэ — Наушки), ведущая в южные районы Бурятии и, далее, в Монголию.

На территории Октябрьского района находятся 24 общеобразовательных учреждения, 25 дошкольных учреждений, также там находится главный корпус одного из самых крупных вузов Восточной Сибири— Восточно-Сибирского государственного университета технологий и управления (свыше 15 тысяч студентов всех форм обучения), негосударственный вуз — Байкальский экономико-правовой институт, и Восточно-Сибирская академия культуры и искусств.

На территории расположено множество учреждений культуры. Среди них Государственный театр русской драмы имени Н. Бестужева, Республиканская юношеская библиотека, Дворец детского и юношеского творчества, школы искусств, культурно-досуговые учреждения.

Особенностью Октябрьского района является сосредоточение крупнейших лечебных учреждений Бурятии — республиканская и инфекционная больницы, онкологический диспансер, больница скорой медицинской помощи (БСМП), госпиталь для ветеранов, два родильных дома.

**Таблица 4 Паспорт Октябрьского района на 01.01.2021 г. (последняя версия на дату оценки)**

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Год образования                   | 1938  |
| Площадь территории района, кв.км. | 163,7 |

ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

|  |   |
|--|---|
| Численность постоянного населения, тыс. чел.<br><i>*данные Бурятстата</i>  | 204495 на 01.01.2021                      |
| Жилой фонд МКД, тыс.кв.м.  | 3890,5                                    |
| Количество МКД   | 1370                                      |
| Количество ИЖС <i>(ориентировочно)</i>   | 16557                                     |
| Количество управляющих организаций   | 51  |
| Общее число дошкольных образовательных учреждений  | 17 - муниципальных<br>6 - ведомственных   |
| Общее число негосударственных организаций дошкольного образования  | 31  |
| Общее число общеобразовательных учреждений   | 24 – муниципальных<br>1 - республиканское |
| Общее число специализированных общеобразовательных учреждений  | 4   |
| Общее число учреждений дополнительного образования <i>(ГДДЮТ, Дом творчества, 7 спортивных школ, 5 школы искусств)</i> | 14  |
| Общее число учебных заведений высшего профессионального образования  | 4   |
| Общее число учебных заведений среднего профессионального образования   | 10  |
| Общее число учреждений здравоохранения   | 21  |
| Общее число предприятий торговли   | 462                                       |
| Общее число предприятий общественного питания  | 159                                       |
| Общее число предприятий, оказывающих бытовые услуги  | 832                                       |
| Инженерная инфраструктура:   |   |
| количество котельных   | 10 муниципальных<br>9 ведомственных       |
| протяженность тепловых сетей, км   | 193                                       |
| количество ЦТП   | 22  |
| количество ПНС   | 6   |
| протяженность сетей водоснабжения, км  | 322,3                                     |
| протяженность сетей канализации, км  | 209,6                                     |
| количество КНС   | 22  |
| протяженность электрических сетей, км  | 1083                                      |
| протяженность сетей уличного освещения, км   | 406,94                                    |
| количество светофорных объектов  | 51  |

Источник информации: <https://ulan-ude-eg.ru/rayony/oktyabrskiy/o-rayone-oktybrsky/pasport-rayona/>

Рисунок 1 – Схема Октябрьского района г. Улан-Удэ



**Вывод:** Октябрьский район – самый большой по территории и численности населения район города Улан-Удэ. Согласно Генеральному плану развития г. Улан-Удэ именно Октябрьский район является

наиболее развивающимся и быстрорастущим районом города. Негативным фактором является отставание развития социальной инфраструктуры (строительство школ, детских садов, поликлиник) от жилищного строительства. Положительными факторами является наличие разнообразных видов транспорта, а наличие свободных земельных участков способствует дальнейшему и современному развитию района.

### Описание локального местоположения

Согласно публичной кадастровой карте<sup>1</sup>, Объект оценки расположен по адресу Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул. Лебедева, д. 10. На рисунках ниже (см. рис. 1 - 4) представлено местоположение Объекта оценки.

Рисунок 2 – Местоположение Объекта оценки (выделен желтым) на Публичной кадастровой карте

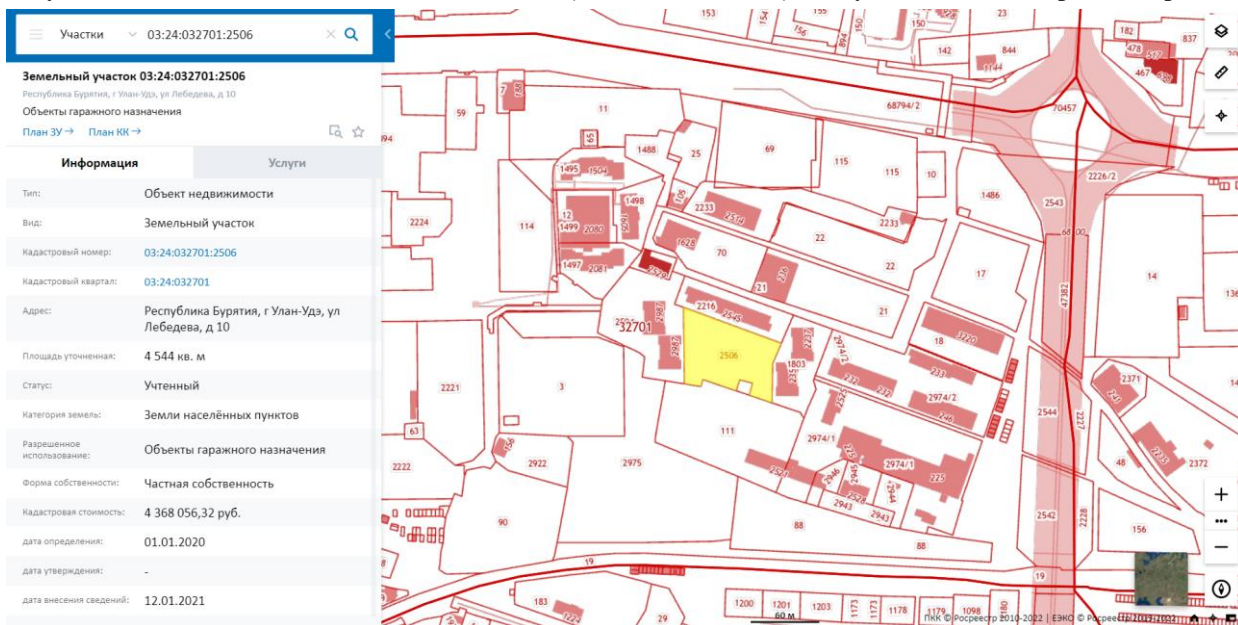
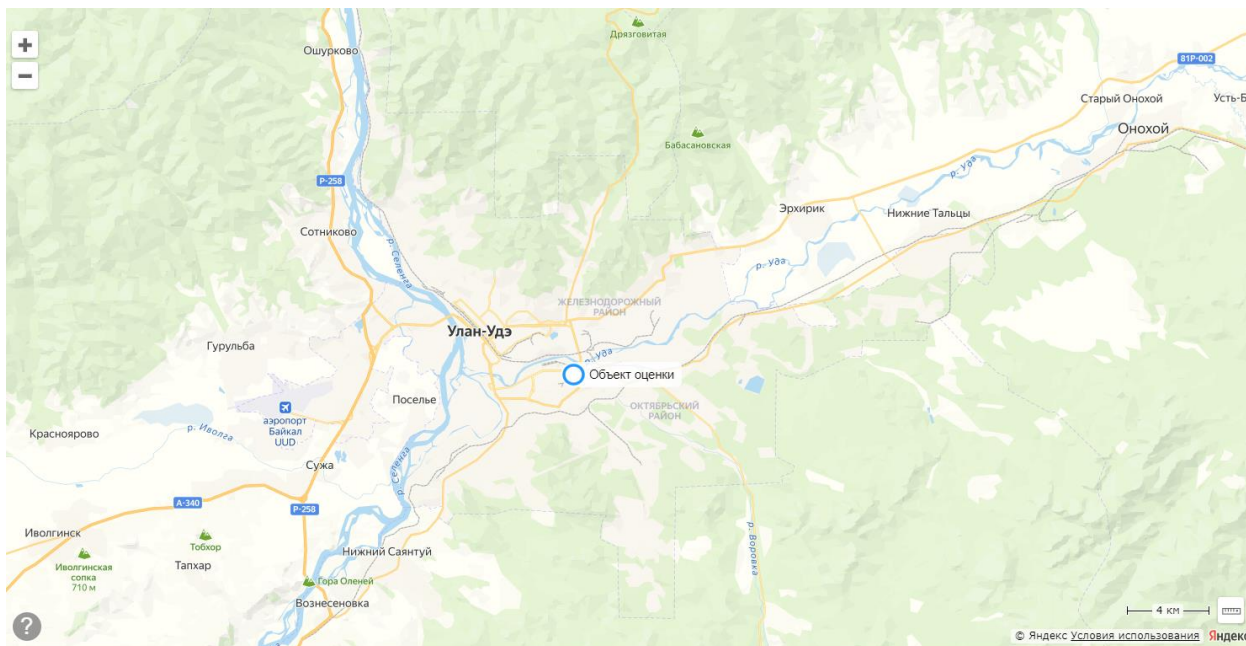


Рисунок 3 – Местоположение Объекта оценки на карте города (Яндекс карты)



<sup>1</sup> <https://pkk.rosreestr.ru>

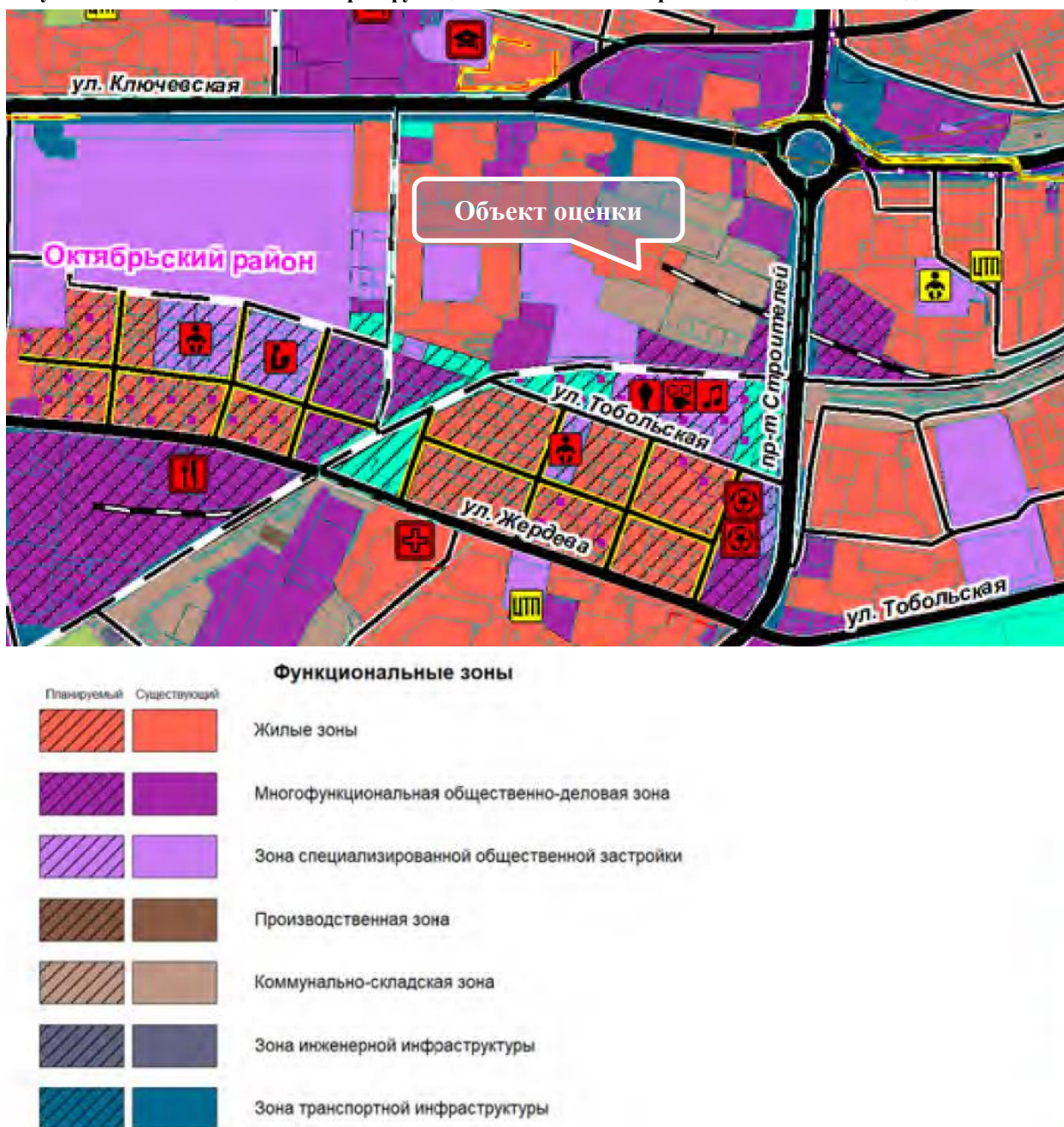




### 3.4. Описание функционального зонирования территории

На рисунках ниже (см. рис. 6 – рис. 7) представлены данные Объекта оценка согласно генеральному плану<sup>2</sup> и Правилам землепользования и застройки<sup>3</sup> Улан-Удэ.

Рисунок 6 – Объект оценки на карте функциональных зон генерального плана Улан-Удэ

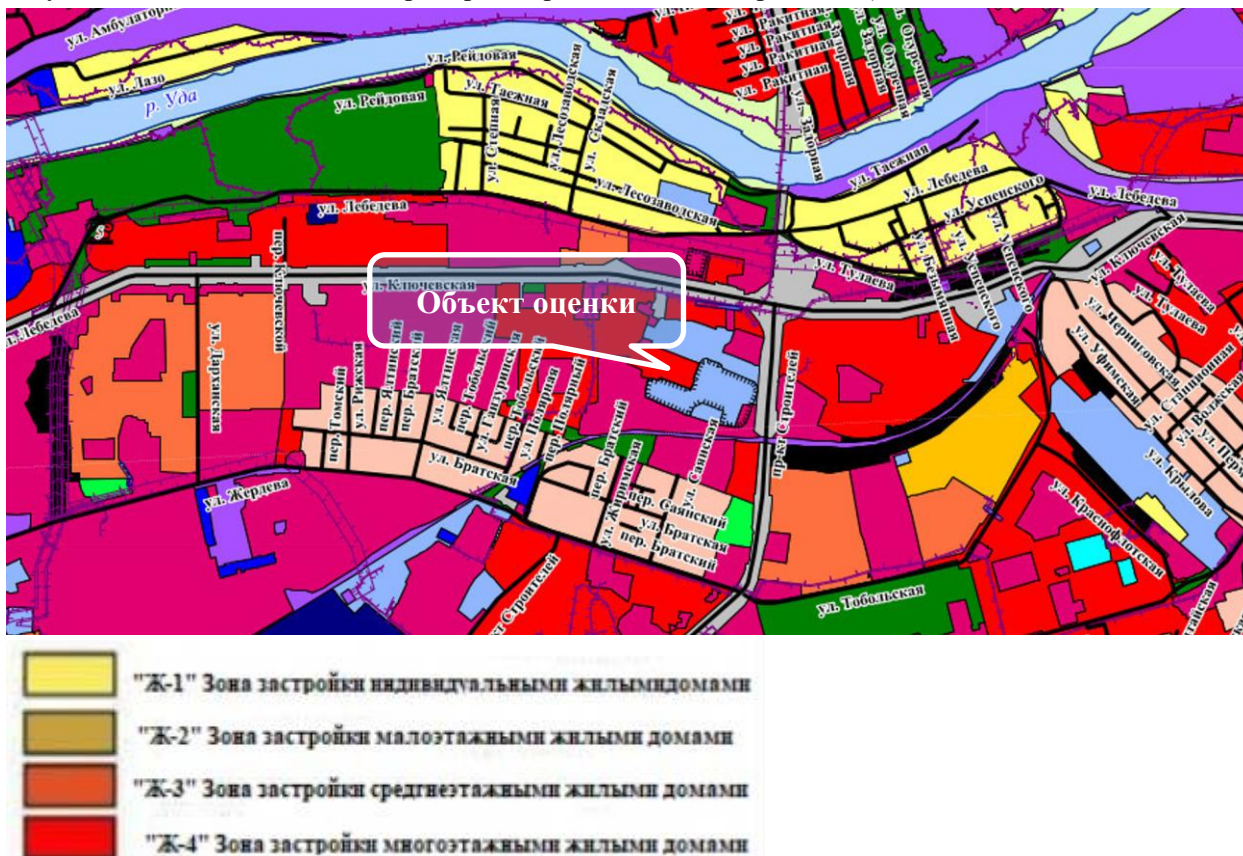


Таким образом, согласно генеральному плану Улан-Удэ, Объект оценки располагается в сформированной (существующей) зоне жилой застройки, в окружении сформированных зон многофункциональной общественно-деловой и специализированной общественной застройки, коммунально-складской зоны, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

<sup>2</sup> <https://ulan-ude-eg.ru/deyatelnost/napravleniya/gradostroitel'naya-politika/generalnyy-plan/mat-vyp-rabot-generalnyy-plan/>

<sup>3</sup> <https://ulan-ude-eg.ru/deyatelnost/napravleniya/gradostroitel'naya-politika/pravila-zemlepolzovaniya-i-zastroyki/>

Рисунок 7 – Объект оценки на карте градостроительного зонирования (ПЗЗ Улан-Удэ)



Таким образом, согласно градостроительному зонированию, Объект оценки располагается в зоне «Ж-4» Зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Таблица 5 Параметры жилой зоны

| Наименование зон   | Площадь, га | Параметры   |
|--|-------------|---|
| Зона застройки индивидуальными жилыми домами                                       | 4789,25     | Коэффициент застройки - 0,2;<br>Коэффициент плотности застройки - 0,4   |
| Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)        | 425,73      | Для секционной застройки:<br>- коэффициент застройки - 0,4;<br>- коэффициент плотности застройки – 0,7- 0,8<br><br>Для блокированной застройки:<br>- коэффициент застройки – 0,3;<br>- коэффициент плотности застройки – 0,6; |
| Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) | 872,22      | Коэффициент застройки - 0,4;<br>Коэффициент плотности застройки - 0,8   |
| Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)                      | 510,62      | Коэффициент застройки - 0,4;<br>Коэффициент плотности застройки - 1,2   |

Источник информации: Положение о территориальном планировании городского округа «город Улан-Удэ»

Таблица 6 Виды разрешенного использования земельных участков

| Основные виды разрешенного использования                |  |
|---|--|
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) | Многоквартирные многоэтажные дома;<br>Подземные гаражи и автостоянки;<br>Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного многоэтажного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома |

|  |  |
|--|--|
| Коммунальное обслуживание (3.1)  | Коммунальное обслуживание (3.1)  |
| Объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)   | Объекты для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (холодного и горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения (в том числе поставки на регулярной основе бытового газа в баллонах), теплоснабжения (отопления), в том числе поставки на регулярной основе твердого топлива при наличии печного отопления, сбора неопасных твердых отходов)   |
| Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)  | Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)  |
| Объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов  | Объекты, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку данных объектов  |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)  | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)  |
| Объекты для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг  | Объекты для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)  | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)  |
| Объекты для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного — космического пространства; объекты, используемые в области гидрометеорологии и смежных в ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие объекты) | Объекты для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного — космического пространства; объекты, используемые в области гидрометеорологии и смежных в ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие объекты) |
| Магазины (4.4)   | Магазины (4.4)   |
| Объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров  | Объекты для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. метров  |
| Связь (6.8)  | Связь (6.8)  |
| Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и   | Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на  |

|  |  |
|--|--|
| подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания (за исключением объектов связи, предусмотренных видами разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг (3.1.1)», «оказание услуг связи (3.2.3)») | кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания (за исключением объектов связи, предусмотренных видами разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг (3.1.1)», «оказание услуг связи (3.2.3)»)   |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)   | Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)   |
| Объекты для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны (за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий)  | Объекты для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; объекты гражданской обороны (за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий)  |
| Историко-культурная деятельность (9.3)   | Историко-культурная деятельность (9.3)   |
| Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации; объекты для сохранения и изучения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации   | Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации; объекты для сохранения и изучения объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации   |
| <b>Условно разрешенные виды использования</b>  |  |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1)  | Для индивидуального жилищного строительства (2.1)  |
| Индивидуальные жилые дома; гаражи для собственных нужд и хозяйственные постройки; объекты для выращивания сельскохозяйственных культур   | Индивидуальные жилые дома; гаражи для собственных нужд и хозяйственные постройки; объекты для выращивания сельскохозяйственных культур   |
| Хранение автотранспорта (2.7.1)  | Хранение автотранспорта (2.7.1)  |
| Гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования «размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)», «служебные гаражи (4.9)»)         | Гаражи, пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места (за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования «размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)», «служебные гаражи (4.9)») |
| Спорт (5.1)  | Спорт (5.1)  |
| Объекты для занятия спортом:   | Объекты для занятия спортом:   |

|   |   |
|---|---|
| спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы); | спортивно-зрелищные объекты, имеющие специальные места для зрителей от 500 мест (стадионы; дворцы спорта, ледовые дворцы, ипподромы); |
| спортивные клубы в зданиях и сооружениях;   | спортивные клубы в зданиях и сооружениях;   |
| спортивные залы в зданиях и сооружениях;  | спортивные залы в зданиях и сооружениях;  |
| бассейны в зданиях и сооружениях;   | бассейны в зданиях и сооружениях;   |
| <b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>  |   |
| Банковская и страховая деятельность (4.5)   | Банковская и страховая деятельность (4.5)   |

**Таблица 7 Описание местоположения Объекта оценки**

| <b>Показатель</b>                                      | <b>Характеристика</b>   |
|--|---|
| Развитость инженерной инфраструктуры                   | Все центральные коммуникации.   |
| Подъезд, транспортная доступность                      | Транспортная доступность осуществляется трамваем, автобусами, маршрутными такси и личным автотранспортом. Проходящие маршруты: трамвай: 4; автобусы: 120, 137; маршрутное такси: 17, 21, 25, 29, 54, 59, 70, 71, 77, 82, 134, 135.  |
| Удаленность от центра города                           | Расстояние до центра города (пл. Советов) около 7 км  |
| Особенности ближайшей застройки                        | Застройка высокая: 60 % занимают жилые дома и объекты инфраструктуры, 30 % - оптово-складские базы, 10 % – свободная территория   |
| Район расположения объекта оценки, ближайшее окружение | Многэтажные жилые дома, объекты инфраструктуры, торговые базы   |
| Близость остановок общественного транспорта            | Ближайшая остановка общественного транспорта находится в 475 м  |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры     | На расстоянии 60 м расположена средняя общеобразовательная школа №17, на расстоянии 200 м – детский сад № 88 "Ладушки". Мед. Учреждение (поликлиника № 3) находится на значительном расстоянии. Остальные объекты социальной инфраструктуры (платные медицинские центры, салоны красоты, продуктовые магазины и т. д.) расположены в 10-15 минутах пешего хода. |
| Пешеходная проходимость                                | Средняя   |
| Потребительская и деловая активность                   | Потребительская и деловая активность в районе локального месторасположения объекта оценки средняя   |
| Экологическая обстановка района расположения объекта   | Загрязненность воздуха удовлетворительная, уровень шума средний.  |
| Внешнее благоустройство                                | Подъездные пути – асфальт шириной около 10 м, состояние – хорошее, грунтовые, состояние – удовлетворительное.   |
| Состояние прилегающей территории                       | Удовлетворительное. Дорожное покрытие – асфальтовое и грунтовое.  |
| Рельеф   | Ровный, спокойный   |
| Положительные характеристики территории                | Подземная автостоянка расположена в центральной части Октябрьского района   |
| Отрицательные характеристики территории                | Не выявлено   |

### **3.5. Характеристики и техническое описание Объекта оценки**

Объектом оценки является земельный участок, кадастровый номер 03:24:032701:2506, общей площадью 4 544 кв. м с неотделимыми улучшениями: незавершенная строительством подземная автостоянка, площадь 2 206,3 кв. м, строительный объем – 7 540 куб. м, материал стен - монолитный железобетон, этаж – подземный, начало строительства – 2014 год, степень готовности – 72 %.

В главах ниже представлено техническое описание земельного участка и незавершенной строительством подземной автостоянки, входящих в состав Объекта оценки, их ценообразующих факторов и характеристик.

### 3.5.1. Характеристики земельного участка

В таблице ниже (см. табл. 8) представлены основные характеристики оцениваемого земельного участка.

**Таблица 8 Основные характеристики земельного участка**

| Характеристика                              | Описание  |
|---|---|
| Наименование                                | Земельный участок   |
| Общая площадь, кв. м                        | 4 544   |
| Кадастровый номер                           | 03:24:032701:2506   |
| Адрес                                       | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул. Лебедева, д. 10   |
| Описание местоположения                     | Объект расположен на ул. Лебедева, на расстоянии 7 км от центра города (пл. Советов). С западной стороны расположены незавершенные строительством два многоквартирных жилых дома, за которыми, находятся объекты социальной инфраструктуры: школа № 17, детский сад №. 88. С северной и восточной стороны находятся 3 корпуса первой очереди жилого комплекса "Ангара-2", за которыми расположены оптово-складские базы. С южной стороны к земельному участку примыкает территория производственной базы. Расстояние от подземной автостоянки до трассы (ул. Ключевская) по прямой составляет $\approx$ 210 м, однако этот путь перекрыт строительной площадкой. На момент оценки единственный проезд (проход) до трассы пролегает мимо торговых баз и составляет $\approx$ 430 м. Ближайшая остановка общественного транспорта находится в 475 м |
| Категория земель                            | Земли населенных пунктов  |
| Разрешенное использование                   | Объекты гаражного назначения  |
| Фактическое использование                   | На дату оценки на земельном участке находится незавершенная строительством подземная автостоянка  |
| Балансовая стоимость, руб.                  | Данные не предоставлены, отсутствие данных о балансовой стоимости не является преградой для определения рыночной стоимости и не оказывает влияния на ее определение.  |
| Вид права                                   | Право собственности   |
| Собственник                                 | АО "ПГС"  |
| Основание на вид права на земельный участок | Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 19.03.2015 г. №03-03/001-03/001/009/2015-666/1   |
| Существующие ограничения                    | Ипотека   |
| Развитость инженерной инфраструктуры        | Все центральные коммуникации  |
| Подъезд, транспортная доступность           | Подъездные пути – асфальт шириной около 10 м, состояние – хорошее, грунтовые, состояние – удовлетворительное.   |

### 3.5.2. Характеристики объекта незавершенного строительством

В таблице ниже (см. табл. 9) представлены основные характеристики оцениваемого земельного участка.

**Таблица 9 Основные характеристики объекта незавершенного строительства**

| Характеристика | Описание   |
|----------------|--|
| Наименование   | Незавершенная строительством подземная автостоянка |
| Литер          | Б  |

ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

|   |   |
|---|---|
| Кадастровый номер                               | -   |
| Адрес   | Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул. Лебедева, д. 10   |
| Описание местоположения                         | Местоположение подземной автостоянки соответствует местоположению земельного участка, на котором она расположена (см. табл. 8)  |
| Балансовая стоимость, руб.                      | Данные не предоставлены, отсутствие данных о балансовой стоимости не является преградой для определения рыночной стоимости и не оказывает влияния на ее определение.  |
| Вид права на подземную автостоянку              | Долевое строительство   |
| Собственник                                     | Участники долевого строительства  |
| Основание на вид права на подземную автостоянку | Данные не предоставлены   |
| Существующие ограничения (обременения) права    | Данные не предоставлены   |
| Текущее использование                           | На дату осмотра объект недвижимости представляет собой незавершенную строительством подземную автостоянку   |
| <b>Технические характеристики</b>               |   |
| Общая площадь, кв. м                            | 2 206,3   |
| Высота этажа, м.                                | 3,12  |
| Строительный объем, куб. м                      | 7 540   |
| Площадь застройки, кв. м                        | 2 459,9   |
| Этаж размещения                                 | Подземный   |
| Год начала строительства                        | 2014  |
| Степень готовности, %                           | 72  |
| Общее техническое состояние                     | Объект незавершенного строительства соответствует своей степени готовности и уровню накопленного износа при нахождении без консервации под прямым воздействием естественных для региона расположения осадков. |
| <b>Конструктивные особенности</b>               |   |
| Фундаменты                                      | -   |
| Наружные стены                                  | Монолитные ж/б – состояние хорошее  |
| Перегородки                                     | Бетонные – состояние хорошее  |
| Перекрытия                                      | Сборные ж/б – состояние хорошее   |
| Крыша   | -   |
| Полы  | Бетонные – состояние удовлетворительное   |
| Лестницы  | -   |
| Проемы  | -   |
| Отделка   | -   |
| Инженерные коммуникации                         | -   |
| Прочие работы                                   | Въезд – состояние хорошее   |



Рисунок 8 – Фотофиксация объекта оценки



#### **4. Анализ наиболее эффективного использования**

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта оценки является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку стоимости объекта оценки.

Понятие «наиболее эффективного использования» (НЭИ), применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем непереносимыми являются условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- Правомочность: характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.
- Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь угодно долго, но относительно бесконечности - временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, федеральные стандарты оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

##### **4.1. Анализ земельного участка как условно свободного**

Разрешенное использование – объекты гаражного назначения. Земельный участок расположен в Зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж4) г. Улан-Удэ Республики Бурятия, согласно Карте градостроительного зонирования г. Улан-Удэ. Правовое зонирование территории позволяет использовать земельный участок в широком диапазоне назначений.

Учитывая местоположение участка и окружающую инфраструктуру, участок привлекателен для постройки подземной автостоянки, что свидетельствует о том, что наилучшее использование – разрешенное использование.

#### **4.2. Анализ земельного участка с существующей застройкой**

Основное назначение – объекты гаражного назначения. На земельном участке расположена незавершенная строительством подземная автостоянка, общ. S = 2 206,3 кв. м, строительный объем – 7 540 куб. м, материал стен - монолитный железобетон, этаж – подземный, начало строительства – 2014 год, степень готовности – 72 %.

Согласно п. 14 ФСО № 7: наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию), имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

В соответствии с документами, представленными Заказчиком (см. Приложение к настоящему отчету), объект недвижимости оценивается как земельный участок с расположенной на нем подземной автостоянкой, незавершенной строительством.

## 5. Анализ рынка объекта оценки и ценообразующих факторов

### 5.1. Основные показатели социально-экономического развития РФ

Источник информации: по данным Росстата: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf>  
зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

| №   |  | 2021 г.                    |  | 1 кв. 2022г. |
|-----|--|----------------------------|--|--------------|
|     |  | млрд.руб.                  | +/- % г/г  | +/- % г/г    |
| 1.  | Валовой внутренний продукт   | 131015,0                   | +4,7   | -0,4         |
| 2.  | Инвестиции в основной капитал  | 22945,4                    | +7,7   | +7,8         |
| 3.  | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)   |                            | -1,2   | -0,8         |
|     |  | 2021г.                     | Янв-июль 2022г.  |              |
|     |  | +/- % г/г                  | +/- % г/г  |              |
| 4.  | Индекс промышленного производства  | +5,3                       | +1,0   |              |
| 5.  | Продукция сельского хозяйства  | +1,9                       | +1,8   |              |
| 6.  | Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)   | +6,0                       | +4,5   |              |
| 7.  | Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.  |                            |  |              |
| 8.  | - жилых помещений  | +12,7                      | +38,1  |              |
| 9.  | - нежилых помещений  | +10,5                      | нет данных   |              |
| 10. | Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км  | +39,6                      | +3,5   |              |
| 11. | Грузооборот транспорта, млрд т-км  | +5,3                       | -0,7   |              |
| 12. | в том числе, железнодорожного транспорта   | +3,4                       | -3,2   |              |
| 13. | трубопроводного  | +7,4                       | -4,1   |              |
| 14. | автомобильного   | +5,0                       | +0,6   |              |
| 15. | Оборот розничной торговли, млрд рублей   | +7,3                       | -4,3   |              |
| 16. | Объем платных услуг населению, млрд. руб.  | +14,1                      | +4,2   |              |
| 17. | Оборот общественного питания, млрд. руб.   | +23,5                      | +1,1   |              |
| 18. | Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-июль 2022, руб.:  |                            |  |              |
| 19. | - номинальная  | +9,8                       | +12,8  |              |
| 20. | - реальная (учитывает инфляцию)  | +2,9                       | -1,3   |              |
| 21. | Ключевая ставка с 25.07.2022г. составляет, %:  | +8,5                       | +8,0   |              |
| 22. | Инфляция (годовая) на конец июля 2022 года (г/г)   | +8,7                       | +15,1  |              |
| 23. | Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-июль | +2,6р                      | (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р) +32,0 |              |
| 24. | Кредиторская задолженность организаций на 01.07.22   | +18,8                      | +16,5  |              |
| 25. | - просроченная кредиторская задолженность  | 5,9 % от кредиторск задолж | 5,2 % от кредиторск                                    |              |
| 26. | Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.07.22   | +19,5                      | +18,7  |              |
| 27. | Средства (вклады, депозиты) физ.лиц, привлечённые банками, на 01.07.22   | +5,5                       | +1,7   |              |
| 28. | Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.07.22   | +23,9                      | +12,3  |              |
| 29. | - задолженность по ипотечным жил. кредитам   | +25,1                      | +18,3  |              |
| 30. | - просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам  | 0,6%                       | 0,4%   |              |
| 31. | Доходы консолидированного бюджета янв-июль   |                            | 32,0   |              |
| 32. | Международные резервы (ЗВР), на 26.08.22г. 566,8 млрд. долл. США   | +8,3                       | -8,0   |              |
| 33. | Фонд национального благосостояния, на 01.08.22г. 12,16 трлн. руб. или 198,3 млрд. долл. США (8,1% от ВВП)  | -0,5                       | -11,7  |              |
| 34. | Государственный внешний долг, на 01.08.22г. 56,8 млрд. долл. США   | +5,3                       | -3,3   |              |

Коронавирусная пандемия 2020 года очень негативно отразилась на всей мировой экономике. Остановка работы большинства предприятий, раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу привели к отраслевым дисбалансам в экономике и логистике, к экономически необеспеченному росту денежной массы и росту инфляции, к росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах.

Российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытала те же негативные тенденции, как и вся мировая: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного и сельскохозяйственного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и

физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавилось влияние финансовых и торговых санкций Запада, направленных на полную изоляцию России.

В этих условиях Правительство принимает определенные адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирувания, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей, и предприятий, восстановление и развитие которых должно стать основой развития остальных отраслей экономики. Структурная перестройка экономики потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет. Для большинства населения более востребованными будут продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Вместе с тем, санкции против России ударили по всей мировой экономике: высокая инфляция, повышение процентных ставок, структурный кризис, нарушение логистических связей ведут к неконтролируемому спаду экономики и политической дестабилизации всех стран.

По данным Росреестра, за 1 кв. 2022 года в России заключено 941 тыс. (+15% г/г) сделок купли-продажи, в том числе - 862 тыс. (+2,3% г/г) ипотечных сделок. За январь-июнь 2022 год заключено 382,8 тыс. (+17%) договоров участия в долевом строительстве.

Государственное стимулирование ипотеки, а также рост цен стройматериалов в 2021-2022 годах и рост номинальных зарплат, вызванные вбросом денег в экономику в связи с пандемией, повлекли ажиотажный спрос и экономически необоснованный рост цен на рынке жилой недвижимости. Поэтому 2021 – начало 2022 года отмечены высоким ростом спроса, количества сделок и цен на новые квартиры, индивидуальные дома и земельные участки под жильё.

Отставание темпов строительства от темпов ввода жилья (недостроенного ранее) в эксплуатацию по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в бизнес- и премиум-классе, ведет к существенному росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства ведут к нарушению баланса в строительной инфраструктуре, к росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая сложившуюся негативную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения и малого, среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу спада. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан могут лишь временно поддержать рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора могли бы стать комплексные программы регионального развития территорий, а также восстановление объектов на освобожденных от нацистов территориях бывшей Украины.

Потенциальным покупателям следует учитывать, что в условиях массового спада строительства и банкротства подрядчиков появится вероятность «заморозки» объектов, которые сейчас находятся в начальной стадии строительства. В связи с этим риелторы рекомендуют покупать квартиры на вторичном рынке или в новостройке с высокой степенью готовности.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объем предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. В 2023 году рынок восстановится по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

Рынок аренды ожидает небольшое снижение спроса и коррекция по причине снижения экономической активности населения и бизнеса в условиях ухудшения общеэкономических показателей и структурных изменений в экономике.

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны,

вероятный в таком случае рост цен будут ограничен снижением спроса на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса.

*Выводы:*

- Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса дают все возможности восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.
- Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.
- По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен будет способствовать здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.
- Постепенное формирование сбалансированной отраслевой структуры экономики приведет стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные здания и помещения. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.
- Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран и показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие и строительство отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
- Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся избыточные средства можно инвестировать в необходимую недвижимость в перспективной плотной городской застройке (земельные участки, комфортабельные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективную коммерческую недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений).

## **5.2. Основные показатели социально-экономического развития Республики Бурятия**

*источник: <https://www.gks.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib00310r.htm>*

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – сентябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 107,3 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 104,4 %, обрабатывающих производствах – 106,2 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 121,9 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,1 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая

индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения), в действующих ценах, по предварительной оценке, в январе – сентябре 2022 года, составил 15703,6 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 98,3 %.

На конец сентября 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 379,3 тыс. голов (на 2,1 % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2021 г.), из него коров – 150,0 (на 1,1 % меньше), поголовье свиней – 156,1 (на 10,8 % больше), овец и коз – 318,1 (на 0,8 % больше), птицы – 513,5 тыс. голов (на 7,6 % больше).

В январе – сентябре 2022 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 35,3 тыс. тонн, что на 3,3 % меньше уровня предыдущего года, молока – 81,0 тыс. тонн (снижение на 6,9 %), яиц – 69,0 млн. штук (на 9,1 % меньше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – сентябре 2022 года составил 24119,8 млн. рублей или 143,0 % к уровню января – сентября 2021 года. В январе – сентябре 2022 года на территории республики введены в эксплуатацию 2223 жилых дома (3053 квартиры) общей площадью 256,8 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 6,6 %.

Оборот розничной торговли в январе – сентябре 2022 года составил 182,0 млрд. рублей или 96,1 % (в сопоставимых ценах) к январю – сентябрю 2021 года.

Индекс потребительских цен в сентябре 2022 года к декабрю 2021 года составил 111,4 %, в том числе на продовольственные товары – 110,1 %, непродовольственные товары – 114,5 %, услуги – 107,5 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в августе 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 47882,6 рубля, больше на 20,6 % по сравнению с августом 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2022 года соответствовала 104,9 % к уровню августа 2021 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 октября 2022 года составила 4,5 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 октября 2021 года на 77,5 %, по сравнению с 1 сентября 2022 года – на 69,9 %.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец сентября 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 3,2 тыс. человек или 68,2 % к соответствующему периоду 2021 года.

В январе – августе 2022 года в республике родилось 7476, умерло – 8193 человек, естественная убыль населения составила 717 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года отмечалось уменьшение числа родившихся на 6,6 %, числа умерших – на 9,9 %.

Таблица 10 Основные экономические и социальные показатели

|  | Млн. рублей      |                         | В % к соответствующему периоду предыдущего года |                         |
|--|------------------|-------------------------|---|-------------------------|
|  | сентябрь 2022 г. | январь-сентябрь 2022 г. | сентябрь 2022 г.                                | январь-сентябрь 2022 г. |
| Индекс промышленного производства  | x                | x                       | 77,3  | 107,3                   |
| в том числе по видам экономической деятельности:   |                  |                         |   |                         |
| добыча полезных ископаемых   | x                | x                       | 118,8   | 104,4                   |
| обрабатывающие производства  | x                | x                       | 51,8  | 106,2                   |
| обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха                                 | x                | x                       | 119,1   | 121,9                   |
| водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений | x                | x                       | 92,4  | 100,1                   |
| Продукция сельского хозяйства  | 4919,3           | 15703,6                 | 100,6   | 98,3                    |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»  | 4135,7           | 24119,8                 | 158,4   | 143,0                   |

|   | Млн. рублей      |                         | В % к соответствующему периоду предыдущего года |                         |
|---|------------------|-------------------------|---|-------------------------|
|   | сентябрь 2022 г. | январь-сентябрь 2022 г. | сентябрь 2022 г.                                | январь-сентябрь 2022 г. |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. метров общей площади                            | 35,7             | 256,8                   | 112,0   | 106,6                   |
| Оборот розничной торговли   | 20790,6          | 181968,5                | 98,5  | 96,1                    |
| Оборот общественного питания  | 1350,1           | 10650,0                 | 110,1   | 109,3                   |
| Оборот оптовой торговли   | 11627,3          | 97745,6                 | 94,8  | 101,8                   |
| Объем платных услуг населению   | 4434,9           | 38612,3                 | 97,6  | 100,6                   |
| Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника                          |                  |                         |   |                         |
| номинальная, рублей   | 47882,6          | 50404,7                 | 120,6   | 117,7                   |
| реальная  | x                | x                       | 104,9   | 101,3                   |
| Индекс потребительских цен  | 100,5            | 111,4                   | 114,9   | 116,1                   |
| в том числе:  |                  |                         |   |                         |
| продовольственные товары  | 100,5            | 110,1                   | 115,3   | 117,1                   |
| непродовольственные товары  | 100,8            | 114,5                   | 118,2   | 119,0                   |
| услуги  | 99,7             | 107,5                   | 107,9   | 108,6                   |
| Индекс цен производителей промышленных товаров  | 99,2             | 101,8                   | 102,6   | 107,5                   |
| Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения          | 101,3            | 116,6 <sup>4)</sup>     | 117,4   | 112,1                   |
| Численность рабочей силы, тыс. человек  | 436,6            | x                       | 100,4   | x                       |
| Средняя численность занятого населения, тыс. человек                                  | 405,2            | x                       | 102,8   | x                       |
| Общая численность безработных, тыс. человек   | 31,4             | x                       | 77,0  | x                       |
| Численность официально зарегистрированных безработных (на конец месяца), тыс. человек | 3,2              | x                       | 68,2  | x                       |
| Просроченная задолженность по выплате средств на оплату труда на 01.10.2022           | 4,5              | x                       | 22,5  | x                       |
| Демографические показатели, человек:  |                  |                         |   |                         |
| число родившихся  | 1059             | 7476                    | 91,5  | 93,4                    |
| число умерших   | 932              | 8193                    | 80,7  | 90,1                    |
| естественный прирост, убыль (-) населения   | 127              | -717                    | x   | x                       |

### 5.3. Обзор рынка недвижимости Республики Бурятия

Земельный фонд г. Улан-Удэ составляет 37 712 га и имеет следующую структуру:

Таблица 11 Структура земельного фонда Улан-Удэ

| №№ п/п        | Категория земель  | Площадь, га   |
|---------------|---|---------------|
| 1             | 2   | 3             |
| 1             | Земли сельскохозяйственного использования                     | 5 576         |
| 2             | Земли жилой застройки   | 4 142         |
| 3             | Земли общественно-деловой застройки                           | 2 547         |
| 4             | Земли общего пользования                                      | 3 008         |
| 5             | Земли промышленности  | 4 684         |
| 6             | Земли транспорта, связи, инженерных коммуникаций              | 1 444         |
| 7             | Земли под военными и иными режимными объектами                | 3 005         |
| 8             | Земли лесничеств и лесопарков                                 | 2 113         |
| 9             | Земли, занятые особо охраняемыми территориями и объектами     | 9 037         |
| 10            | Земли под водными объектами                                   | 1 096         |
| 11            | Земли, не вовлеченные в градостроительную и иную деятельность | 910           |
| 12            | Земли под объектами иного специального назначения             | 150           |
| <b>Итого:</b> |   | <b>37 712</b> |

В муниципальной и не разграниченной государственной собственности находится порядка 70 % от всех земель МО «г. Улан-Удэ», из которых 51 % являются землями, ограниченными в обороте (леса, водные объекты, места общего пользования, охранные, шумовые, затопляемые территории).

Количественные и качественные характеристики земель определенных функциональных зон, входящих в земельный фонд города Улан-Удэ, не являются величиной статической и постоянно изменяются во времени, характеризуя социально-экономическое развитие города.

Так, в целях определения пропорционального развития всей системы жизнеобеспечения жилищного хозяйства, диверсифицированной сферы услуг, инженерной и транспортной инфраструктуры при соблюдении необходимых соотношений между новым строительством всех видов и реконструкцией, решением Улан-Удэнского городского Совета депутатов от 25.03.2008 года №816-82 утвержден градостроительный документ, в котором также определены границы и описание функциональных зон населенного пункта – Генеральный план городского округа «город Улан-Удэ». За прошедшие годы были неоднократные изменения границ функциональных зон территории города в сторону увеличения зон жилой застройки за счет земель, занятых городскими лесами. В 2011 году в целях исключения возможности сокращения площади городских лесов были определены границы лесного фонда г. Улан-Удэ, площадь городских лесов составила 8 448 га.

Генеральный план исходит из того, что регулирование процессов градостроительного развития определяется механизмами местного самоуправления. Однако, для развития города должны быть созданы и обеспечены благоприятные условия для привлечения инвестиций, ибо необходимые для этого права, механизмы и ресурсы не могут сформироваться сразу, одномоментно. Столице республики необходимо иметь механизмы и ресурсы для дальнейшего развития.

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земельных участков – чем престижнее район расположения участка, тем выше цена. Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких.

Ситуация на рынке земельных участков г. Улан-Удэ полностью соответствует республиканским тенденциям.

### **Подземные парковки Улан-Удэ**

Каждый год в Улан-Удэ становится на несколько тысяч автомобилей больше. В условиях такого стремительного роста количества машин серьезнейшей проблемой становится недостаток автостоянок. Дефицит парковок привел к росту цен на машиноместа в автостоянках и гаражах.

Когда строился старый Улан-Удэ, такие вопросы как создание гаражей и парковочных мест для автомобилей не рассматривались. В советские времена по мере увеличения счастливых обладателей автомобилей встал вопрос о месте размещения своего транспорта. И одним из решений этой проблемы стала площадка перед домом, которая и служила местом автостоянки. В это же время появились гаражные кооперативы, как правило, располагающиеся вдоль железнодорожных путей. В начале 90-х годов появились охраняемые частные автостоянки. Гаражи и частные автостоянки стали возможностью хранить свой автомобиль в относительной безопасности, но располагались они в некотором отдалении от жилой застройки, что создавало неудобства автовладельцам. Также предпринимались попытки совместить безопасность и сохранность своего автомобиля с его наличием под окнами своей квартиры - так появились металлические гаражи, зачастую установленные во дворах домов самовольно.

Такие способы парковки автомобиля активно используются и сегодня. Но все они имеют целый ряд минусов - от неэффективного использования имеющихся площадей под стоянку и создание неудобств жителям дома при хранении автомобиля во дворе до невозможности обеспечить всех желающих автовладельцев парковочными местами. Об эстетической составляющей подобных металлических конструкций вообще говорить не приходится.



Ситуация начинает меняться с появлением подземных автостоянок. Сейчас создатели проектов жилых домов, согласно существующим законодательным нормам, предусматривают наличие автостоянок в своих объектах, в которых количество машиномест, как минимум, должно соответствовать количеству квартир в доме.

Увеличивающийся дефицит парковок привел к стремительному росту цен на машиноместа в автостоянках и гаражах.

Подходы к ценообразованию на машиноместа у застройщиков отличаются. Цена устанавливается либо за машиноместо, либо за 1 кв. м площади машиноместа. Наиболее удобно и для застройщика, и для покупателя, когда расчет стоимости ведется исходя из цены 1 кв.м. Практически невозможно запроектировать одинаковые по площади машиноместа. И, несмотря на то что машиноместо и в 18, и в 22, и в 30 кв. м рассчитано на парковку одной машины, уровень комфорта - разный. Выбирая машиноместо, необходимо сопоставить его параметры с классом и габаритами автомобиля, оценить удобство въезда-выезда, обзора, близость лифта (лестницы) и т.д. Сейчас в Улан-Удэ стоимость машиноместа в подземной автостоянке колеблется от 450 000 до 2 500 000 рублей. Аренда машиноместа обойдется от 4 000 до 9 000 рублей.

Несмотря на то, что дефицит и ажиотажный спрос оказывают существенное влияние на стоимость машиноместа, есть и объективные характеристики, которые делают место в гараже более или, наоборот, менее дорогим. Среди них можно отметить следующие:

- влияние на стоимость машиноместа оказывает расположение паркинга. Машиноместо в подземной автостоянке дома повышенной комфортности будет стоить дороже, чем аналогичное машиноместо в наземной автостоянке. При этом приобретение места в гараже еще на этапе строительства обойдется дешевле, чем то же место в полностью законченном объекте;

- качественные характеристики автостоянки тоже серьезно влияют на её стоимость. Как для автомобилистов, так и для самих застройщиков есть существенные различия между парковочным местом на открытой автостоянке (где автомобиль находится фактически на улице и подвержен всем воздействиям окружающей среды - холоду, ветру, снегу) и местом в закрытом, комфортном и теплом паркинге. В закрытом паркинге, где поддерживается оптимальная температура, не потребуется зимой очищать автомобиль от снега, прогревать двигатель и салон, а летом автомобиль будет защищен от прямых солнечных лучей и дождей. Такой вариант намного предпочтительнее для водителя и для автомобиля, но обходится он, конечно же, дороже.

Кроме того, подземные паркинги имеют ряд характеристик, качественно отличающих их между собой. Так, подземные автостоянки могут быть как с однопутным, так и с двухпутным пандусом. Двухпутный пандус позволяет лучше координировать процесс передвижения в автостоянке. При такой организации не создается очередь из автомобилей на въезде и выезде. Важным для автомобилистов критерием при оценке паркинга становится наличие сопутствующих услуг.

К таким услугам могут быть отнесены меры по обеспечению безопасности - круглосуточная охрана, видеонаблюдение, система доступа. Вопрос безопасности - один из важнейших вопросов, имеющий множество нюансов. Поэтому система охраны в паркинге должна разрабатываться и поддерживаться профессионалами, которые имеют опыт в создании централизованных систем безопасности. Времена, когда главными элементами охраны на автостоянке были сторож в будке и забор, давно ушли в прошлое. Сегодня у профессиональных охранных структур есть серьезные технические средства, призванные обеспечить высокий уровень безопасности для автостоянок - объектов, имеющих свои нюансы и специфику при организации охраны.

Учитывая, что сейчас строительство любой недвижимости - жилья, офисных и торгово-развлекательных центров в большинстве случаев предусматривает создание наземных и (или) подземных парковок, можно предположить, что на новых объектах проблема с размещением автомобиля будет стоять уже не так остро. Хотя во многих случаях это вопрос культуры водителей. Нередко, несмотря на большое количество свободных машиномест, многие автовладельцы ставят машину не на стоянку, а возле дома, хотя она может помешать проезду, создать неудобства для пешеходов и для жильцов дома.

Конечно, большинство автовладельцев, хотели бы жить "по соседству" со своим автомобилем. То есть, иметь возможность сесть в машину, не выходя из дома, а не ходить на автостоянку в соседний микрорайон. При этом хочется, чтобы автомобиль находился в надежном месте. То есть, был бы защищен не только от хулиганов, угонщиков или случайно угодивших в стекло футбольных мячей, но и от вредных для "здоровья" авто воздействий природы - сырости, морозов, жары.

Автостоянка в своем же доме - идеальное место для автомобиля. Особенно в тех случаях, когда автомобиль является для своего владельца чем-то более существенным, чем заурядное средство передвижения.

### **Сегментирование рынка, к которому относится оцениваемое имущество**

Сегментирование рынка - это процесс разбивки рынка на сектора, имеющие схожие характеристики объектов и субъектов, процесс распределения объектов недвижимости на отдельные группы по определенным характеристикам (факторам). Критерий сегментирования - это факторы, по которым оценивается обоснованность выбора того или иного сегмента рынка с соответствующим ценовым диапазоном.

#### *Земельные участки*

Земельный рынок является составной частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

Исходя из публикуемой информации, можно выделить следующие секторы рынка недвижимости в пределах категории земель населенных пунктов. Прежде всего, это отдельные сегменты: рынок застроенных и рынок незастроенных земельных участков. В пределах этих сегментов выделяют следующие подсегменты:

- торгово-офисный;
- производственно-складской;
- рынок жилой недвижимой, который делится на рынок многоэтажной, малоэтажной жилой застройки, рынок индивидуальной жилой застройки;
- рынок земельных участков СНТ, ДНТ.

Кроме того, большую группу составляют объекты, по которым использование указывается неопределенное использование - нежилое назначение.

Сегментирование рынка по товару - по земле - позволяет выявить, какие именно параметры того или иного участка могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики земель, как их качество, удаленность от промышленных центров, размер участков, инвестиционная привлекательность, престижность и др.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории земель.

В соответствии с Земельным кодексом Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

В пределах определенной категории земельный участок имеет установленный вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий. Вид разрешенного использования определяет, какую деятельность можно осуществлять в границах данного земельного участка.

В зависимости от факторов ценообразования цены на земельные участки в пределах разных категорий могут совпадать, а могут значительно отличаться.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земель и возможностью дальнейшего развития территорий

потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе объектов-аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. В зависимости от инвестиционной привлекательности формируются цены на земельные участки.

По упрощенной классификации в зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть в пределах населенного пункта:

1. для многоэтажного, малоэтажного строительства многоквартирных жилых домов;
2. для индивидуального жилищного строительства;
3. дачного строительства, ведения садово-огороднического хозяйства;
4. ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
5. размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
6. размещения объектов коммерческого назначения;
7. прочего использования.

На дату оценки на земельном участке находится незавершенная строительством подземная автостоянка, общ. S = 2 206,3 кв. м, строительный объем – 7 540 куб. м, материал стен - монолитный железобетон, этаж – подземный, начало строительства – 2014 год, степень готовности – 72 %.

Адрес (местоположение): Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Лебедева, д. 10. Участок предназначен для использования в соответствии с видом его разрешенного использования – объекты гаражного назначения.

Анализ и сегментация рынка недвижимости, в том числе земельных участков, осложняется тем, что к объявлениям на продажу, на которых строится оценка, нет утвержденных требований. В объявлениях на продажу, публикуемых в газетах или интернет-сайтах продавцы зачастую указывают вместо разрешенного использования – «под нежилое» или под «коммерческую застройку».

Однако, когда речь идет о возможности строительства многоквартирного дома, продавцы, как правило, указывают вид разрешенного использования – «под многоэтажное строительство».

Следует учитывать, что некоторые земельные участки могут иметь смешанные виды использования.

Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый земельный участок, необходимо для подбора объектов-аналогов. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов-аналогов, включая объект оценки, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Кроме вида разрешенного использования важной характеристикой для сегментирования рынка является степень активности рынка, которая определяется спросом, уровнем финансово-экономического состояния макроэкономики, уровнем социально-экономического развития в местности расположения оцениваемого объекта, «планетарным» расположением объекта оценки относительно более «дорогого» областного центра или столиц республик или районных центров в отношении цен на недвижимость.

В зависимости от активности рынка формируется уровень цен на недвижимость, в том числе и на земельные участки.

В данном случае оцениваемый участок имеет вид разрешенного использования – объекты гаражного назначения, поэтому при подборе объектов – аналогов (земельных участков) необходимо учитывать возможность размещения гаражей, автостоянок.

#### *Подземная автостоянка*

При определении рыночной стоимости объекта оценки, перед оценщиком стоит задача, определить к какому сегменту рынка относится оцениваемый объект. При этом представленные в открытом доступе современные классификации рынка недвижимости не всегда позволяют оценщику точно определить границы сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект. Это связано с разными взглядами, различных специалистов, проводивших исследование, на рынок недвижимости. Далее приведена сегментация рынка недвижимости с точки зрения оценочной деятельности.

Согласно статье 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть

объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Рынок недвижимости – система правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектов недвижимости.

В следующей таблице представлена классификация рынка недвижимости, приведенная в учебном пособии: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004.

Таблица 12 Классификация рынка недвижимости

| Признак классификации<br>1        | Виды рынков<br>2  |
|-----------------------------------|---|
| Вид объекта                       | Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов             |
| Географический (территориальный)  | Местный, городской, региональный, национальный, мировой Местный, городской, региональный, национальный, мировой       |
| Функциональное назначение         | Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений   |
| Степень готовности к эксплуатации | Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства   |
| Тип участников                    | Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций  |
| Вид сделок                        | Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав   |
| Отраслевая принадлежность         | Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие                                     |
| Форма собственности               | Государственных и муниципальных объектов, частных   |
| Способ совершения сделок          | Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный |

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Далее представлена классификация рынка недвижимости на базе накопленного опыта в сфере оценочной деятельности.

### 1. Рынок жилой недвижимости:

- 1.1. Рынок земельных участков под строительство объектов жилого назначения.
- 1.2. Рынок квартир.
- 1.3. Рынок жилых домов, в том числе загородная недвижимость.
- 1.4. Рынок таунхаусов.
- 1.5. Рынок объектов жилого назначения, незавершенных строительством.

### 2. Рынок коммерческой недвижимости:

2.1. Рынок земельных участков, под строительство и эксплуатацию объектов коммерческого назначения:

- 2.1.1. Рынок земельных участков под строительство объектов административного назначения.
- 2.1.2. Рынок земельных участков под строительство объектов торгового назначения.
- 2.1.3. Рынок земельных участков под строительство объектов производственно-складского назначения.
- 2.1.4. Рынок земельных участков под строительство гостиниц.
- 2.1.5. Рынок земельных участков под строительство АЗС и придорожный сервис.
- 2.1.6. Рынок земельных участков для сельскохозяйственного использования.

2.2. Рынок комплексов недвижимого имущества:

- 2.2.1. Рынок складских комплексов:
  - 2.2.1.1. Рынок складских комплексов класса «А».
  - 2.2.1.2. Рынок складских комплексов класса «В».
  - 2.2.1.3. Рынок складских комплексов класса «В±».

- 2.2.2. Рынок офисно-складских комплексов:
  - 2.2.2.1. Рынок офисно-складских комплексов класса «А».
  - 2.2.2.2. Рынок офисно-складских комплексов класса «В».
  - 2.2.2.3. Рынок офисно-складских комплексов класса «В±».
- 2.2.3. Рынок многофункциональных комплексов.
- 2.2.4. Рынок производственно-складских баз (в данную категорию также входят складские и офисно-складские комплексы класса «С» и ниже).
- 2.3. Рынок отдельно стоящих зданий:
  - 2.3.1. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров:
    - 2.3.1.1. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «А».
    - 2.3.1.2. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «В».
    - 2.3.1.3. Рынок отдельно стоящих зданий бизнес-центров класса «В±».
  - 2.3.2. Рынок административных особняков.
  - 2.3.3. Рынок зданий административного назначения (в данную категорию также входят бизнес-центры класса «С» и ниже);
  - 2.3.4. Рынок отдельно стоящих зданий торгового назначения:
    - 2.3.4.1. Рынок отдельно стоящих зданий торговых центров.
    - 2.3.4.2. Рынок отдельно стоящих зданий магазинов.
    - 2.3.4.3. Рынок отдельно стоящих зданий автосалонов.
    - 2.3.4.4. Рынок отдельно стоящих торговых павильонов.
    - 2.3.4.5. Рынок отдельно стоящих зданий общепита.
  - 2.3.5. Рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения:
    - 2.3.5.1. Рынок отдельно стоящих зданий свободного назначения.
    - 2.3.5.2. Рынок отдельно стоящих зданий производственно-складского назначения.
    - 2.3.5.3. Рынок отдельно стоящих зданий автопаркингов.
  - 2.3.6. Рынок отдельно стоящих зданий гостиниц.
  - 2.3.7. Рынок частей зданий и пристроек к жилым и нежилым зданиям.
- 2.4. Рынок помещений нежилого назначения:
  - 2.4.1. Рынок помещений офисного назначения:
    - 2.4.1.1. Рынок помещений офисного назначения класса «А».
    - 2.4.1.2. Рынок помещений офисного назначения класса «В».
    - 2.4.1.3. Рынок помещений офисного назначения класса «В±».
    - 2.4.1.4. Рынок помещений офисного назначения класса «С» и ниже.
  - 2.4.2. Рынок помещений торгового назначения:
    - 2.4.2.1. Рынок помещений торгового назначения в торговом центре.
    - 2.4.2.2. Рынок помещений торгового назначения в торговых павильонах.
    - 2.4.2.3. Рынок помещений торгового назначения в нежилых зданиях.
    - 2.4.2.4. Рынок помещений торгового назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
  - 2.4.3. Рынок помещений свободного назначения:
    - 2.4.3.1. Рынок помещений свободного назначения, расположенных на первых этажах жилых домов.
    - 2.4.3.2. Рынок помещений свободного назначения, расположенных в нежилых зданиях.
- 2.5. Рынок машиномест:
  - 2.5.1. Рынок машиномест в крытых паркингах.
  - 2.5.2. Рынок машиномест в подземных паркингах жилых домов.
  - 2.5.3. Рынок машиномест в подземных паркингах нежилых домов.
  - 2.5.4. Рынок машиномест на открытых парковочных площадках.
  - 2.5.5. Рынок гаражных боксов в гаражных кооперативах.
- 2.6. Рынок объектов коммерческого назначения, незавершенных строительством.

Представленная классификация является укрупнённой. Возможна дальнейшая классификационная детализация какого-либо сегмента рынка недвижимости в зависимости от количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта.

Учитывая вышеуказанные факторы, объект оценки можно отнести к рынку машиномест в крытых паркингах.

#### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений**

Действующая в РФ законодательная правовая база дает собственнику недвижимости право осуществлять основные виды сделок. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, другими нормативно правовыми актами Российской Федерации и субъектов Российской Федерации собственники имеют право сдавать недвижимость в аренду, продавать, дарить, отдавать в залог и т.д. Информация о совершаемых сделках купли-продажи является закрытой, непрозрачной. Сведений о фактических сделках не имеется.

Местные периодические издания: газеты республиканские: "Из рук в руки", "Бурятия". Электронные средства массовой информации: сайты <https://www.avito.ru>, <http://uuirelt.ru>, <http://www.domofond.ru>, <https://ulan-ude.cian.ru>. Структуры, анализирующие и предоставляющие рыночную информацию: Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Бурятия, предоставляющий на платной основе статистические данные, среди которых отсутствует системный анализ рынка недвижимости, и Министерство строительства и модернизации жилищно-коммунального комплекса Республики Бурятия, анализирующий изменение цен в строительстве. Иные аналитические организации оценщиком не выявлены.

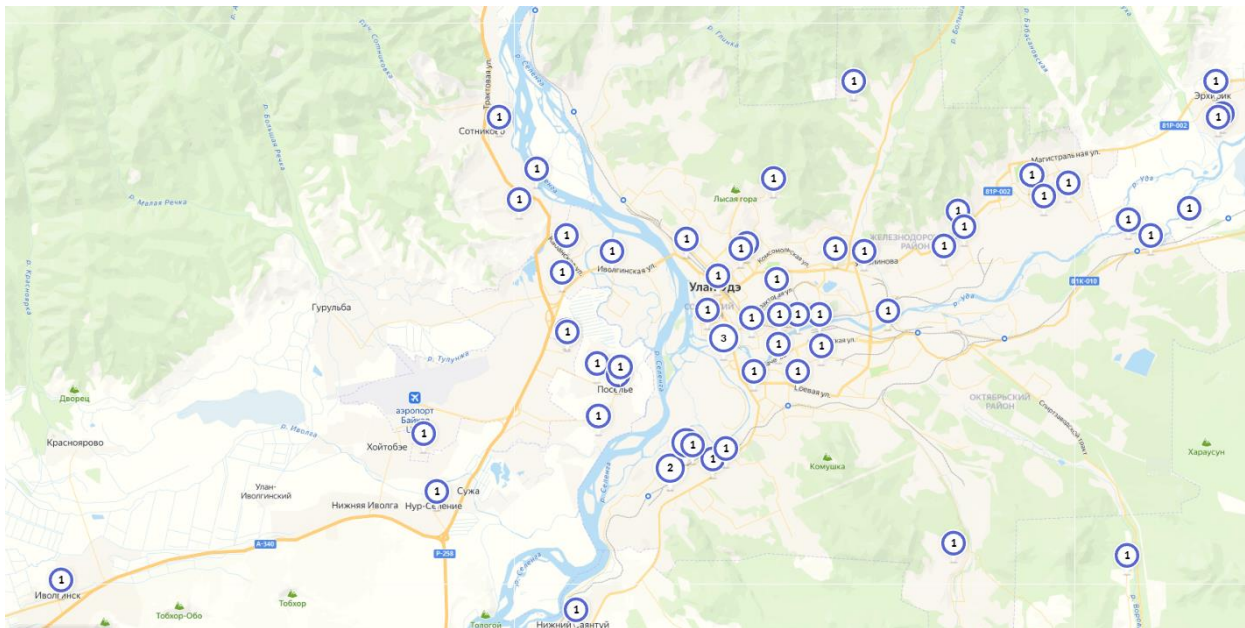
Следует отметить, что информационное обеспечение рынка коммерческой недвижимости в Республике Бурятия находится в стадии формирования. В республике отсутствуют специализированные информационные издания, дающие аналитические обзоры состояния и развития рынка недвижимости, что осложняет работу оценщика.

Объект оценки относится к сегменту земельных участков для размещения объектов гаражного назначения.

Рынок земельных участков для коммерческого строительства в Республике Бурятия развит слабо. Количество предложений о продаже подобных земельных участков крайне ограничено.

Оценщиком проведен анализ цен предложений на рынке земельных участков для коммерческого использования в сегменте рынка, к которому относится или может быть отнесен объект оценки за 2022 год в г. Улан-Удэ.

Рисунок 9 – Местоположение предложений по продаже земли коммерческого назначения



После исключения предложений к продаже застроенных земельных участков сформирован перечень предложений из 5 предложений с диапазоном цен предложений от 100 000 рублей/сот. до 350 000 рублей/сот. Дальнейшее исключение предложений с существенно лучшим и худшим местоположением оставило 3 предложения к продаже, по данным предложениям проведен расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

#### Основные выводы:

Рынок земельных участков г. Улан-Удэ в 2022 году является неактивным, неразвитость рынка выражается в недостаточном количестве сопоставимых объектов из сегмента рынка объекта оценки, которые могут быть использованы в качестве объектов-аналогов. Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

Самые дорогие предложения по продаже земельных участков в сегменте рынка, к которому относится или может быть отнесен объект оценки, сложились в центрах деловой активности административных округов города, где существует дефицит предложений к продаже свободных земельных участков. Цены на земельные участки варьируются здесь от 200 тыс. руб./сот до 350 тыс. руб./сот.

Средние цены предложений на земельные участки сложились в районах с развитой социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой, где сосредоточено большое количество торгово-развлекательных объектов, жилых домов, социально-направленных объектов, таких как взрослые и детские поликлиники, детские сады, школы. Цены предложений на земельные участки в этом сегменте варьируются от 200 тыс. руб./сот. до 270 тыс. руб./сот.

Самые дешевые предложения земельных участков для объектов коммерческого назначения сосредоточены на окраинах города. Здесь диапазон цен за от 100 тыс. руб./сот. до 200 тыс. руб./сот.

По итогам 2022 года можно говорить об отсутствии положительной динамики объема инвестиций в рынок коммерческой земли, инвесторы предпочитают вкладывать в объекты, которые уже приносят доход.

Объект оценки относится к сегменту земельных участков для размещения объектов гаражного назначения.

В связи с отсутствием аналитической информации по совершенным сделкам судить о емкости рынка сложно. При анализе рынка Оценщиком установлено, что этот показатель в г. Улан-Удэ незначительный, срок экспозиции объектов составляет от 1 года и больше, что говорит о низкой ликвидности.

На основании вышеизложенной информации Оценщиком сделано предположение о следующем ценовом диапазоне объекта оценки - цена земельного участка, находится в диапазоне от 120 тыс. руб./ сот. до 200 тыс. руб./сот.



## **6. Описание процесса оценки**

### **6.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке**

В соответствии с ч. I Федерального Стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, 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.

При выборе подходов и методов оценки должна быть учтена специфика объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

### **6.2. Выбор используемых подходов к оценке**

Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом вышеуказанных факторов.

В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **Общее описание сравнительного подхода**

В соответствии с ч. II Федерального Стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, 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.

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

- активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 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);
- 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).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). В случае отсутствия сведений о совершенных сделках или их недостаточности для определения стоимости объекта оценки, могут использоваться цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам необходимо учитывать:

- возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Основные этапы сравнительного подхода:

- определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

#### **Общее описание доходного подхода**

В соответствии с ч. III Федерального Стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, 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.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- ❖ определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

- ❖ прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- ❖ определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

#### **Общее описание затратного подхода**

В соответствии с ч. IV Федерального Стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200, 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.

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

- 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;
- 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.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента.

### **Выбор подхода к расчету**

На основании вышеизложенных фактов Оценщик принял решение отказаться от использования доходного и сравнительного подходов к оценке.

Исходя из вышеизложенного, наиболее оптимальным подходом к определению рыночной стоимости Объекта оценки является применение затратного подхода поскольку Объект оценки является объектом незавершенного строительства. К такому объекту невозможно подобрать аналоги, для реализации сравнительного подхода, и крайне затруднено прогнозирование экономических показателей для реализации доходного подхода с требуемой точностью.

Более того, неактивный рынок недвижимости с полным отсутствием аналогичных недостроенных или достроенных подземных парковок, предложенных к продаже, не позволяет применить сравнительный подход. Применение доходного подхода затруднено в виду высокого уровня неопределенности прогнозируемых доходов и стоимости завершения строительства.

Затратный подход к оценке может быть полностью реализован, поскольку объект оценки является объектом незавершенного строительства, износ может быть определен на основании даты выпуска и срока годности с учетом ранее указанных допущений (см. п. 2.3 Отчета).

**Таким образом, в Настоящем Отчёте для определения рыночной стоимости Объекта оценки использовался только затратный подход.**

### **6.3. Определение рыночной стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода**

Расчет стоимости недвижимости затратным подходом основывается на следующем принципе оценки:

«Благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости дороже, чем ему обойдется создание в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью».

Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, может быть получена как сумма стоимости права на земельный участок и стоимости права на улучшения.

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. определение стоимости прав на земельный участок;
2. определение величины затрат на строительство объекта;

Величина затрат на строительство объекта – это определенная в текущих ценах как стоимость строительства точной копии оцениваемого здания - из таких же материалов, по такому же проекту, такой же планировки и т.д., без учета накопленного износа (стоимость воспроизводства без учета накопленного износа), так и стоимость строительства здания-аналога, без учета накопленного износа, обладающего той же

полезностью, что и оцениваемое – с применением современных материалов, проекта, стандартов, планировки и т.д. (стоимость замещения без учета накопленного износа);

3. определение величины прибыли предпринимателя;
4. увеличение величины затрат на строительство объекта на величину прибыли предпринимателя;
5. определение величины износа и устареваний в объекте:
  - физического износа,
  - функционального устаревания,
  - внешнего устаревания;
6. уменьшение величины затрат на строительство объекта, взятой с учетом прибыли предпринимателя, на величину накопленного износа для получения стоимости воспроизводства (замещения) объекта.
7. увеличение полученной стоимости объекта за счет стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно точно просчитана величина затрат на строительство объекта, накопленный износ и стоимость прав на земельный участок.

### **6.3.1. Определение стоимости прав на земельный участок**

#### **Выбор метода расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка**

Согласно данным «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года №568-р, непосредственно к земельным участкам затратный подход не применяется, так как земельные участки являются не возобновляемыми ресурсами. Таким образом, в рамках настоящего отчета затратный подход не применяется.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. В рамках доходного подхода применяются метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

*Метод капитализации земельной ренты* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод капитализации земельной ренты предполагает следующую последовательность действий:

1. Расчет земельной ренты, создаваемой участком.
2. Определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты.
3. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации

На основании анализа рынка земельных участков, было выявлено, что рыночные отношения в части арендной платы за пользование земельными участками (рынок аренды земельных участков) в регионе почти не сложились, участники рынка ориентируются на нормативную ставку аренды при заключении договоров.

Рынок аренды земельных участков с разрешенным видом использования – размещение подземной автостоянки в г. Улан-Удэ за 2022 год составляет 0 объектов.

В связи с низким спросом на аренду земель коммерческого использования, динамику цен в данном сегменте проследить сложно. Рыночная информация о сдаче в аренду земельных участков для коммерческого использования и о рыночных арендных ставках в СМИ оценщиком не выявлена. Следовательно, применить метод капитализации земельной ренты не представляется возможным, в связи с получением некорректных результатов при расчете рыночной стоимости земельного участка.

*Метод остатка* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода остатка - возможность застройки оцениваемого земельного участка объектами

капитального строительства, приносящими доход. При этом стоимость земельного участка в агрегированном виде определяется как разница между стоимостью единого объекта оценки и стоимости объектов капитального строительства.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения объектов капитального строительства, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на объекты капитального строительства, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения объектов капитального строительства на соответствующий коэффициент капитализации доходов от объектов капитального строительства;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на объекты капитального строительства за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Таким образом, одним из основных этапов расчета данным методом является расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка и расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы. Наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование участка по фактическому виду – объекты гаражного назначения.

Как было указано ранее, учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, в рамках настоящего отчета оценке подлежит условно свободный земельный участок. Следовательно, для реализации метода остатка, необходимо спрогнозировать строительство объекта, соответствующего варианту наиболее эффективного использования участка, после чего рассчитать чистый операционный доход от эксплуатации объекта.

Важно отметить, что для достоверного расчета основных качественных и количественных характеристик объектов капитального строительства на земельном участке необходима разработка проектно-сметной документации на строительство объекта, отвечающего современным строительным нормам и требованиям рынка, что выходит за рамки настоящего отчета и компетенции оценщика. Применение укрупненных показателей и ориентировочных строительных объемов способно оказать существенное влияние на стоимость земельного участка, что указывает на низкую достоверность таких расчетов.

Применение метода остатка в рамках доходного подхода может привести к большой погрешности в расчетах и искажению конечного результата, что указывает на нецелесообразность применения данного метода.

*Метод предполагаемого использования* применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода предполагаемого использования - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Реализация метода предполагает прогнозирование временной структуры и основных компонентов денежного потока связанного с использованием земельного участка. Как было указано ранее, в настоящий момент очевидно влияние нестабильной экономической ситуации на рынок коммерческой недвижимости и рынок земельных участков в том числе, что не позволяет достоверно спрогнозировать временную структуру и основные компоненты денежного потока связанного с использованием земельного участка. Следовательно, применение метода предполагаемого использования нецелесообразно.

Таким образом, в рамках настоящего отчета метод предполагаемого использования в рамках доходного подхода не применяется по причине низкой достоверности результата в связи со значительным числом существенных допущений, способных оказать влияние на итоговый результат расчета, а также в связи с низким качеством исходных данных.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Данный подход является самым оптимальным для определения рыночной стоимости собственности, так как опирается на данные о реальных сделках с аналогами.

В рамках сравнительного подхода применяются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

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

На рынке земельных участков Улан-Удэ Оценщику удалось выявить предложения к продаже земельных участков, являющихся сопоставимыми с объектом оценки по основным ценообразующим факторам. Таким образом, применение метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода считается допустимым, целесообразным и не приведет к существенному искажению итогового значения рыночной стоимости объекта. Более подробное описание применяемого метода приведено в рамках реализации сравнительного подхода в соответствующей главе настоящего Отчета.

Методы выделения и метод распределения применяются для оценки застроенных земельных участков.

Метод выделения: Не применяется. В качестве объектов-аналогов взяты свободные земельные участки.

Метод распределения: Не применяется. Затруднено выяснение сведений об улучшениях участков (объектов-аналогов), нет информации об определении доли земельного участка, применимого к объекту оценки.

#### Определение метода расчета рыночной стоимости оцениваемого земельного участка

Согласно пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 года № 568-р метод сравнения продаж 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).

Применительно к настоящей оценке на период, сопоставимый с датой проведения оценки, указанное условие выполняется. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости оцениваемого земельного участка входящего в состав Объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичными объектами 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 оцениваемый объект.

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.

Учитывая результаты проведенного анализа рынка (см. раздел 5.3 настоящего отчёта), учитывая специфику оцениваемого земельного участка, Оценщику представляется возможным определить информацию о ценах предложений по продаже земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого, в результате чего представляется возможным применить метод сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка в рамках настоящего Отчета.

**Вывод:** на основании проведенного анализа возможности применения методов к оценке рыночной стоимости земельного участка в рамках различных подходов к оценке, Оценщик установил невозможность применения методов выделения, распределения, метода остатка, метода капитализации земельной ренты и метода предполагаемого использования.

Таким образом, в рамках настоящего отчета, Оценщиком будет применен метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

#### **Оценка рыночной стоимости земельного участка в рамках выбранного метода**

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж (предложений) на функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую недвижимость добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения.

Основополагающим принципом подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что разумный покупатель не будет платить за товар больше, чем затраты на приобретение столь же удовлетворительного заменителя этого товара или услуги – при отсутствии осложняющих факторов времени, большего риска или неудобств. Данный принцип соблюдался при подборе аналогов.

При определении рыночной стоимости земельного участка был использован метод сравнения продаж. Метод прямого сравнительного анализа продаж основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Очевидно, что цена текущих продаж аналогичной недвижимости наилучшим образом отражает рыночные условия (естественно, при стабильном рынке и наличии достаточно большого количества данных, обеспечивающих необходимое статистическое обеспечение сопоставительного анализа и точность полученных выводов). В данном случае, возникает необходимость проводить оценку и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

Каждая сопоставимая цена предложения/продажи сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимого предложения/продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым, по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

#### **Выбор объектов-аналогов**

Данные о фактически совершенных сделках являются сугубо конфиденциальной информацией даже на развитом и устоявшемся рынке. Сведения о цене сделки, которые содержатся на сайте Росреестра, для проведения расчетов использовать нецелесообразно. По сложившейся в России практике, цены сделок, указанные в договорах купли-продажи, зачастую не соответствуют сложившемуся уровню цен на рынке недвижимости. Поэтому при сравнительном анализе стоимости объектов Оценщик опирался на цены предложения. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объекта сравнения.



**Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правило их отбора**

Объекты-аналоги для построения исходного массива данных были подобраны на основании анализа рынка продажи земельных участков, предназначенных для строительства многоквартирных жилых домов в г. Улан-Удэ.

Аналоги выбирались по объявлениям, размещаемым в доступных периодических изданиях и интернет-сайтах: сайты бесплатных объявлений в г. Улан-Удэ: <http://avito.ru>; <http://domofond.ru>; <http://uurielt.ru>, <https://ulan-ude.cian.ru>; газеты объявлений в г. Улан-Удэ: «Из рук в руки».

Из полной выборки были выбраны следующие объекты:

**Таблица 13 Характеристики оцениваемого земельного участка и объектов сравнения**

| Характеристика                | Объект оценки                              | Объект аналог 1   | Объект аналог 2   | Объект аналог 3   |
|-------------------------------|--|---|---|---|
| Тип объекта                   | Земельный участок                          | Земельный участок   | Земельный участок   | Земельный участок   |
| Состав передаваемых прав      | Право собственности                        | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Условия финансирования        | Обычные / Рыночные                         | Обычные / Рыночные  | Обычные / Рыночные  | Обычные / Рыночные  |
| Условия рынка                 | 17.10.2022                                 | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  | актуально на дату оценки  |
| Местоположение                | г. Улан-Удэ, ул. Лебедева 10               | г. Улан-Удэ, ул. Лебедева 88  | г. Улан-Удэ, пр-кт. Автомобилистов 2  | г. Улан-Удэ, ул. Ботаническая 35Г   |
| Кадастровый номер             | 03:24:032701:2506                          | 03:24:031703:4  | -   | 03:24:023401:19   |
| Площадь, сот.                 | 45,44                                      | 83,40   | 40,72   | 85,35   |
| Подъездные пути               | Асфальт                                    | Асфальт   | Асфальт   | Асфальт   |
| Категория земель              | Земли населенных пунктов                   | -   | Земли населенных пунктов  | Земли населенных пунктов  |
| Разрешенное использование     | Объекты гаражного назначения               | -   | Для размещения здания   | Благоустройство территории  |
| Функциональные зоны (Генплан) | Жилая зона                                 | Многофункциональная общественно-деловая зона  | Многофункциональная общественно-деловая зона  | Зона транспортной инфраструктуры  |
| Зонирование территории (ПЗЗ)  | Зона застройки многоэтажными жилыми домами | Общественно-деловая зона  | Общественно-деловая зона  | Зона инженерной и транспортной застройки  |
| Цена предложения, руб.        | -  | 16 670 000  | 9 000 000   | 23 000 000  |
| Цена предложения, руб./сот.   | -  | 199 880,10  | 221 021,61  | 269 478,62  |
| Источник информации           | -  | <a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/279954968/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/279954968/</a> | <a href="https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/274024513/">https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/274024513/</a> | <a href="https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4821918/">https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4821918/</a> |
| Контактные данные             | -  | 8 (902) 160-33-63   | 8 (924) 654-66-99   | 8 (964) 410 06 64   |

**Описание примененных корректировок**

Корректировка на передаваемые имущественные права

Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности. Тогда при сделке купли-продажи объекта недвижимости покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться объектом недвижимости без тех или иных ограничений и обременений.

Объект оценки является земельным участком, находящимся в частной собственности, найденные аналоги также находятся в собственности. Корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчётов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типа:

- расчёт покупателя с продавцом за счёт собственных средств и на дату продажи;
- получение покупателем кредита у финансовой структуры (банк, финансовая компания и т.п.) для приобретения объекта недвижимости;
- финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита.

По сделкам купли-продажи согласно первому варианту финансовых расчётов не требуется какой-либо корректировки по этому элементу сравнению, т.к. эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи.

Второй вариант расчётов требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит.

Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

В данном случае, Оценщик исходил из допущения финансирования сделки по первому (типичному) варианту: расчёта собственными средствами или привлечение заёмных средств на дату продажи, т.к. иной информации по объектам аналогам не установлено, а первый вариант расчётов является наиболее распространённым на данном сегменте рынка недвижимости. Корректировка по данному параметру не вводилась.

Корректировка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Корректировка на условия продажи выражает мотивацию участников сделки. В нормальной рыночной ситуации она должна быть типичная: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п.

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств, приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо; уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены.

Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно, и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К этим элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночной обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

Корректировка на условия продажи не проводилась, так как у всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта мотивация сделки типичная: отсутствие заинтересованности, соединения, ликвидации и т.п.

Корректировка условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия) - изменение цен за период между датами сделки и оценки.

Корректировка на дату оценки (изменившиеся условия продажи) отражает изменение цен на недвижимость от даты предложения (продажи) до даты оценки, вызванное изменившимися условиями продажи: состояние финансово-экономической ситуации (кризисные явления), соотношение спроса и предложения на сегменте рынка объекта оценки на определенную дату.

Как уже отмечалось выше, в данном случае, доступным для анализа являлись цены предложений. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество предоставленных на торги объектов было изучено и оценено. Поскольку оценщик анализирует цены предложения, а не продажи, т.е. информацию о сделках ещё не состоявшихся, то к ценам предложения в условиях стабильного рынка применяется поправка уторговывания. Эта возможность применима к сделке между продавцом и покупателем, как физическими, так и юридическими лицами. Величина поправки на торг зависит от устойчивости рынка.

Недостаточность предложений на продажу земельных участков под коммерческое использование, существенные колебания средней цены на рынке земли города Улан-Удэ, в связи с отсутствием аналитической информации по совершенным сделкам, говорить о статистически выраженной тенденции реальных цен при сделках на рынке земли в г. Улан-Удэ не представляется возможным. Поэтому для расчета поправки на торг были использованы данные Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт»<sup>4</sup>.

Таблица 14 Уторговывание при продаже земельных участков

| № | При продаже объектов   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> |
|---|--|----------------|-----------------|-------------------------------------|
| 1 | <b>Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки</b> - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог | 0,88           | 0,95            | <b>0,92</b>                         |
| 2 | <b>Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку</b> - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта                                       | 0,89           | 0,96            | <b>0,93</b>                         |

В рамках настоящей оценки выбрана нижняя граница диапазона корректировки на уторговывание в размере -11%, что обусловлено неактивным рынком недвижимости в регионе, внутриквартальным местоположением, ближайшим окружением объекта оценки (смешанная застройка: общественно-деловая, производственно-складская, жилая индивидуальная и многоквартирная), нахождением объекта в зоне

<sup>4</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2973-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2022-goda>

влияния крупных транспортных магистралей и местоположением достаточно удаленным от наиболее развитой части Улан-Удэ.

Таблица 15 Корректировки по первой группе элементов сравнения

| Характеристика                                | Объект оценки       | Объект аналог 1          | Объект аналог 2          | Объект аналог 3          |
|---|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Цена предложения, руб./сот.                   | -                   | 199 880,10               | 221 021,61               | 269 478,62               |
| Состав передаваемых прав                      | Право собственности | Право собственности      | Право собственности      | Право собственности      |
| Корректировка, %                              | -                   | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Скорректированная цена предложения, руб./сот. | -                   | 199 880,10               | 221 021,61               | 269 478,62               |
| Условия финансирования                        | Обычные / Рыночные  | Обычные / Рыночные       | Обычные / Рыночные       | Обычные / Рыночные       |
| Корректировка, %                              | -                   | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Скорректированная цена предложения, руб./сот. | -                   | 199 880,10               | 221 021,61               | 269 478,62               |
| Условия рынка                                 | 17.10.2022          | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Корректировка, %                              | -                   | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Скорректированная цена предложения, руб./сот. | -                   | 199 880,10               | 221 021,61               | 269 478,62               |
| Условия сделки                                | Сделка              | Предложение              | Предложение              | Предложение              |
| Корректировка, %                              | -                   | -11%                     | -11%                     | -11%                     |
| Скорректированная цена предложения, руб./сот. | -                   | 177 893,29               | 196 709,23               | 239 835,97               |

#### Корректировка на масштаб

Анализ рынка выявил, что удельная стоимость 1 сот. площади зависит от общей площади объекта. Меньшие земельные участки имеют большую удельную стоимость 1 сот. площади, и наоборот. Это связано с тем, что на 1 сот. площади приходится различное количество улучшений и крупные земельные участки включают в себя стоимость земель общего пользования, имеющих, как правило, меньшую стоимость.

Размер корректировки на масштаб рассчитывался на основе Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт»<sup>5</sup>, ниже представлена формула расчетов величины корректировки:

$$K = \left( \frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^{-0.2} - 1$$

K – корректировка на масштаб, %;

S – площадь объекта оценки и объекта-аналога, сот.

Итоговая величина корректировки представлена в расчетной таблице ниже.

#### Корректировка на местоположение

Корректировка на местоположение применяется в том случае, если местоположение объекта оценки и объектов-аналогов существенно различается.

В рамках настоящей оценки корректировка на различия в местоположении Объекта оценки и объектов сравнения определена по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт»<sup>6</sup>, на основе выделенных ценовых зон рынка земельных участков малых городов.

<sup>5</sup> <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>

<sup>6</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2977-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-malykh-gorodakh-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Таблица 16 Ценовые зоны рынка земельных участков малых городов

| Ценовая зона     | 1    | 2    | 3    | 4    | 5    | 6    |
|------------------|------|------|------|------|------|------|
| верхняя граница  | 1,16 | 1,12 | 1,05 | 0,62 | 0,28 | 0,24 |
| Среднее значение | 1,00 | 0,95 | 0,81 | 0,41 | 0,18 | 0,18 |
| нижняя граница   | 0,86 | 0,80 | 0,59 | 0,22 | 0,09 | 0,11 |

**Административный центр города (Зона 1)** - характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием развитой социальной инфраструктуры, наличием торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов, офисов, высокой транспортной доступностью, плотностью застройки.

**Центр массовой розничной торговли города (Зона 2)** - характеризуется наличием торговых центров, рынка, множеством магазинов различной специализации, предприятий общепита, плотностью застройки территории.

**Зоны многоэтажной жилой застройки города (Зона 3)** - характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

**Зоны индивидуальной жилой застройки города (Зона 4)** - характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

**Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города (Зона 5)** - характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры.

**Зоны садоводства и сельскохозяйственного производства в черте города (Зона 6)** - характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктуры.

Местоположение объекта оценки имеет равные характеристики зоны 3 и зоны 5, следовательно корректирующий коэффициент определен как среднее значение середины интервала зоны 3 и зоны 5.

Местоположение объектов-аналогов № 1 и №2 соответствует зоне 4, следовательно для определения корректировки выбрано среднее значение интервала корректирующего коэффициента для зоны 4.

Местоположение объекта сравнения №3 соответствует пограничному значению зоны 3 и 4, с большим влиянием зоны 3, таким образом, для корректировки по местоположению объекта-аналога №3 использован корректирующий коэффициент нижнего значения зоны 3.

Ниже представлена формула расчетов корректировки на различия по местоположению:

$$K = \frac{K_{oo}}{K_{oa}} - 1$$

K – корректировка на местоположение, %;

K<sub>oo</sub> и K<sub>oa</sub> – корректирующий коэффициент объекта оценки и объекта-аналога.

Итоговая величина корректировки представлена в расчетной таблице ниже.

#### Корректировка на разрешенное использование земельного участка

Корректировка на разрешенное использование применяется в том случае, когда по данному показателю зафиксированы незначительные отличия объекта оценки и объектов-аналогов. В случае существенных различий на разрешенное использование земельных участков, рекомендуется заменить объекты-аналоги.

В рамках настоящей оценки различия по фактору разрешенное использование существенны, однако, в виду низкой развитости рынка, Оценщик принял решение оставить данные аналоги для проведения расчета, поскольку корректировка отражает естественную ценовую разницу.

Корректировка на отличия объектов-аналогов и объекта оценки на разрешенное использование определена по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «Статриэлт»<sup>7</sup>.

Ниже представлена формула расчетов корректировки на различия по местоположению:

$$K = \frac{K_{oo}}{K_{oa}} - 1$$

K – корректировка на разрешенное использование, %;

K<sub>oo</sub> и K<sub>oa</sub> – корректирующий коэффициент объекта оценки и объекта-аналога.

Итоговая величина корректировки представлена в расчетной таблице ниже.

#### Расчет весовых коэффициентов

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

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S<sub>1...n</sub> - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> - сумма корректировок 1-го аналога; S<sub>2</sub> - сумма корректировок 2-го аналога; S<sub>n</sub> – сумма корректировок n-го аналога.

В расчет суммы введенных корректировок по модулю и последующий расчет весовых коэффициентов не включается величина скидки на торг, так как скидка на торг не является корректировкой на количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, она применяется для приведения цены предложения к цене предполагаемой сделки. Поэтому скидка на торг учитывается до проведения всех последующих корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру. Скидка на торг не выражает ни особенности мотивации сделки, ни изменение рыночных условий во времени, которые определяют эти поправки.

**Таблица 17 Расчет рыночной стоимости земельного участка входящего в состав объекта оценки**

| Характеристика                                | Объект оценки                       | Объект аналог 1                     | Объект аналог 2                             | Объект аналог 3                          |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| Скорректированная цена предложения, руб./сот. | -                                   | 177 893,29                          | 196 709,23                                  | 239 835,97                               |
| <b>Площадь, сот.</b>                          | <b>45,44</b>                        | <b>83,4</b>                         | <b>40,72</b>                                | <b>85,35</b>                             |
| Корректировка, %                              | -                                   | 13%                                 | -2%   | 13%                                      |
| <b>Местоположение</b>                         | <b>г. Улан-Удэ, ул. Лебедева 10</b> | <b>г. Улан-Удэ, ул. Лебедева 88</b> | <b>г. Улан-Удэ, пр-кт. Автомобилистов 2</b> | <b>г. Улан-Удэ, ул. Ботаническая 35Г</b> |
| Зона расположения                             | Зона 3, 5                           | Зона 4                              | Зона 4                                      | Зона 3                                   |
| Корректирующий коэффициент                    | 0,495                               | 0,41                                | 0,41  | 0,59                                     |
| Корректировка, %                              | -                                   | 21%                                 | 21%   | -16%                                     |

<sup>7</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2970-na-razreshennoe-ispolzovanie-zemelno-go-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

| Характеристика   | Объект оценки                               | Объект аналог 1                              | Объект аналог 2                              | Объект аналог 3                  |
|--|---|--|--|----------------------------------|
| Разрешенное использование ЗУ                             | Жилая зона, объекты гаражного строительства | Многофункциональная общественно-деловая зона | Многофункциональная общественно-деловая зона | Зона транспортной инфраструктуры |
| Корректирующий коэффициент                               | 0,34  | 0,63   | 0,63   | 0,47                             |
| Корректировка, %   | -   | -46%   | -46%   | -28%                             |
| Валовая корректировка, %                                 | -   | -12%   | -27%   | -31%                             |
| Скорректированная цена предложения, руб./сот.            | -   | 156 546,10                                   | 143 597,74                                   | 165 486,82                       |
| Абсолютная валовая корректировка, %                      | -   | 80%  | 69%  | 57%                              |
| Обратная величина АВК                                    | -   | 1,25   | 1,449275362                                  | 1,754385965                      |
| Доля влияния объекта аналога на стоимость Объекта оценки | -   | 28,1%  | 32,5%  | 39,4%                            |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./сот.             | 155 860,53                                  | -  | -  | -                                |
| Рыночная стоимость Объекта оценки (расч.), руб.          | 7 082 302,48                                | -  | -  | -                                |

Таким образом, стоимость права собственности на земельный участок, S = 4 544 кв. м, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул. Лебедева, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:

**7 082 302,48 (Семь миллионов восемьдесят две тысячи триста два) руб. 48 коп.**

### 6.3.2. Определение стоимости прав на улучшение

В рамках затратного подхода рыночная стоимость объекта капитального строительства определяется как сумма затрат по строительству нового объекта, идентичного оцениваемому по функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, умноженная на процент готовности здания, за вычетом накопленного износа.

Основные этапы процедуры оценки объекта капитального строительства при затратном подходе:

- расчет стоимости затрат на строительство оцениваемого объекта;
- определение величин физического износа, функционального и экономического устаревания.

#### Расчет стоимости затрат на строительство оцениваемого объекта

Стоимость объекта недвижимости может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. При этом под стоимостью воспроизводства оцениваемой недвижимости понимаются затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания или сооружения, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Под стоимостью замещения оцениваемой недвижимости понимаются затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов и архитектурных решений.

Более предпочтительным является расчет стоимости воспроизводства, поскольку в противном случае определяются затраты на строительство здания, отличающегося от оцениваемого многими характеристиками. При этом оценка разницы в полезности сравниваемых зданий носит весьма субъективный характер.

Выбор расчета стоимости замещения является обоснованным только в том случае, если у оцениваемого здания имеются признаки функционального износа, что снижает коммерческую привлекательность для потенциального покупателя.

Согласно п. 24е ФСО № 7 «Оценка недвижимости», расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возмещение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных.

#### **Определение величин физического износа, функционального и экономического устаревания**

Износ и устаревание характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости под воздействием различных факторов. Учитываются следующие виды износа и устареваний: физический износ, функциональное и экономическое (внешнее) устаревание.

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Функциональное устаревание – потеря стоимости вследствие относительной неспособности здания обеспечить полезность по сравнению с новым зданием, созданным для таких же целей, т.е. наличие признаков несоответствия здания своему функциональному назначению вследствие плохой планировки, отклонения от технических требований современности, размера, стиля, срока службы.

Экономическое (внешнее) устаревание – потеря стоимости вследствие негативного по отношению к объекту оценки влияния внешней среды: изменение ситуации на рынке, изменения законодательных и финансовых условий, изменение внешней среды, окружения, недостаточность транспортной сети и степени развития инфраструктуры.

#### **Расчет восстановительной стоимости (затраты на создание (воспроизводство или замещение) объекта недвижимости без учета накопленного износа)**

В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику.

В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько методов определения восстановительной стоимости:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС – укрупненные показатели стоимости строительства, УПВС – укрупненные показатели восстановительной стоимости).

В общем случае, расчет стоимости объекта недвижимости производится по формуле:

$$C_o = C_{м2(3)} \times V \times K_p \times K_n \times K_m \times K_v \times K_{пз} \times K_{ндс},$$

где:  $C_o$  - стоимость оцениваемого объекта;

$C_{м2(3)}$  - стоимость 1 кв. м (1 куб. м) типичного сооружения на базовую дату;

$S_o (V_o)$  - площадь (объем) оцениваемого объекта (количество единиц сравнения);



Кп - коэффициент, учитывающий возможное несоответствие данных по площади (объему) объекта;  
Кн - коэффициент, учитывающий имеющееся несоответствие между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта  $K_n = 1$ );  
Км - коэффициент, учитывающий местоположение объекта;  
Кв - коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;  
Кпз - коэффициент, учитывающий прибыль застройщика (%);  
Кндс - коэффициент, учитывающий НДС (%).

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога), для этого необходимо учитывать:

- единое функциональное назначение;
- близость физических характеристик (класс конструктивных систем);
- сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов и прочие характеристики.

Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта является стоимостью замещения.

*Метод разбивки по компонентам* отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

*Метод количественного обследования* основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, другими словами, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта.

*Метод количественного обследования* – база для использования вышеизложенных методик расчета восстановительной стоимости; она дает наиболее точные результаты по сравнению с ними. Вместе с тем данный метод является наиболее трудоемким, требующим от оценщика углубленную теоретическую подготовку и значительный практический опыт.

В настоящем отчете применяется принцип замещения, который основан на возможности определения стоимости объекта, приписав ему стоимость нового строительства эквивалентного здания в современных условиях (при современном уровне цен на аналогичные работы, материалы и механизмы) и вводя затем поправки на строительную готовность и степень износа.

В стоимость замещения включаются все затраты по застройке, включая затраты на разработку участка, на инженерную инфраструктуру и любое дополнительное оборудование экологического назначения, которое требуется в соответствии с законодательными и нормативными актами.

В стоимость замещения включаются все обычные в данных случаях расходы, а также все расходы, связанные с получением разрешений, лицензий или проведением экспертиз, включая экологическую экспертизу и прочие оценки, необходимые в соответствии с законодательными или нормативными актами.

Определение восстановительной или замещающей стоимости производится:

- на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки;
- на основании расчетов затрат, необходимых для получения на дату оценки либо точной копии объекта оценки, либо объекта-заменителя равной полезности;
- на основании данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях.

В качестве метода для определения прямых и косвенных издержек на строительство зданий и сооружений в настоящей оценке использовался метод сравнительной единицы на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки. Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м) аналогичного здания, сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование и т.д.).

Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем).

Стоимость сравнительной единицы определялась с использованием Справочника оценщика КО-ИНВЕСТ Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) «Общественные здания» в ценах на 01.01.2020 года. (С.А. Табакова, А.В. Дидковская, Москва, ООО "КО-ИНВЕСТ", 2020 год). Базисная стоимость одной единицы приводилась к стоимости на дату оценки с использованием коэффициентов удорожания/удешевления. Базисная стоимость отражает информацию о стоимости строительства в базисном регионе – Московской области. Все корректирующие коэффициенты приняты или рассчитаны согласно технической части к Сборникам КО-ИНВЕСТ УПСС.

Индексы (коэффициенты) отражают наиболее типичную ситуацию в строительстве (средние цены на материалы, изделия и конструкции) на период их действия и позволяют учесть в совокупности все факторы, влияющие на реальный размер стоимости СМР конкретного Объекта, применив дополнительно повышающие и/или понижающие корректировки при определении договорных цен.

Таблица 18 Характеристики улучшения

| Наименование объекта оценки | Подземная автостоянка на 68 машиномест |
|-----------------------------|--|
| Литера                      | А                                      |
| Основной материал стен      | Монолитный железобетон 300 мм          |
| Назначение здания           | Нежилое                                |
| Год начала строительства    | 2014                                   |
| Число этажей                | Подземный                              |
| Общая площадь, кв. м        | 2 206,30                               |
| Строительный объем, куб.м   | 7 540,00                               |
| Высота этажа, м             | 3,12                                   |
| Степень завершенности, %    | 72%                                    |

В качестве объекта-аналога из Справочника оценщика КО-ИНВЕСТ Укрупненные показатели стоимости строительства (УПСС) "Общественные здания" в ценах на 01.01.2020 года выбран "Паркинги подземные от 1 до 2 этажей", как наиболее соответствующий объекту оценки по конструктивным особенностям.

Оцениваемая автостоянка по классу конструктивной системы относится к КС-4. Описание объекта-аналога по сборнику приведено ниже, описание объекта оценки по данным технического паспорта (приложение к настоящему отчету).

| ПАРКИНГИ подземные   |        |                                  |   |                       |        |   |        |      |                    |                    |                                     | Этажность: 1 / 2, Высота, м: до 3         |                             | КС-4                                    |                                     |                |         |
|--|--------|----------------------------------|---|-----------------------|--------|---|--------|------|--------------------|--------------------|-------------------------------------|---|-----------------------------|---|-------------------------------------|----------------|---------|
| <b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b><br>ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный<br>ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц                  |        |                                  |   |                       |        | <b>ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ -</b> Автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы |        |      |                    |                    |                                     |   |                             |   |                                     |                |         |
| Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества. |        |                                  |   |                       |        |   |        |      |                    |                    |                                     |   |                             |   |                                     |                |         |
| КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  |        |                                  |   |                       |        |   |        |      |                    | ОБЪЕМ, м3          | ПЛОЩАДЬ, м2                         | КЛАСС                                     | ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ           | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ                          |                                     |                |         |
| ru03.09.000.0075   |        |                                  |   |                       |        |   |        |      |                    | от 23700 до 32100  | от 7900 до 10700                    | Standard                                  | РУБ. на 1 м3                | 7 745                                   |                                     |                |         |
| ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ  | КАРКАС | СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА | СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ | ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ | КРОВЛЯ | ЛЕСТНИЦЫ, ВАЙЛОНЬ, ЛОДЖИИ   | ПРОЕМЫ | ПОЛЫ | ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА | ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ | ОСОБО СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛАНДШАПТ | ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ | ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ | ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ СИСТЕМЫ | ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ | ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ |         |
| 1796,80  | 548,44 | 532,57                           | 116,16                                      | 3333,06               | 340,76 |   | 11,37  |      | 13,93              | 68,39              | 224,59                              | 15,48                                     | 185,86                      | 400,39                                  | 64,26                               | 92,94          | 7745,00 |
| 23,20%   | 7,08%  | 6,88%                            | 1,50%                                       | 43,03%                | 4,40%  |   | 0,15%  |      | 0,18%              | 0,88%              | 2,90%                               | 0,20%                                     | 2,40%                       | 5,17%                                   | 0,63%                               | 1,20%          | 100,00% |

Справочная стоимость единицы измерения по справочнику оценщика УПСС «Общественные здания» издания КО-ИНВЕСТ, 2020 г. (стр.563, раздел 3.9 транспорт, подраздел Паркинги, код объекта-аналога ru03.09.000.0075).

**Описание вносимых корректировок**

*Корректировка на различия в объеме/площади*

Корректировка на разницу в объеме/площади между оцениваемым объектом и объектом-аналогом из справочника, определяется с помощью коэффициентов, представленных ниже в таблице. Каждому из полученных значений соответствует поправочный коэффициент.

| на разницу в объеме |      | на разницу в площади |      |
|---------------------|------|----------------------|------|
| Vo/Vспр             | Ko   | So/Sспр              | Ko   |
| 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 |

Корректировка на разницу в объеме или площади объекта сравнения и объекта оценки. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ УПСС. «Общественные здания». 2020 г., стр.41.

**Таблица 19** Расчет корректировки на различия в строительном объеме

| Объект  | Здание |
|---------|--------|
| Vo      | 7 540  |
| Vспр    | 23 700 |
| Vo/Vспр | 0,32   |
| Ko      | 1,2    |

Величина корректировки на различия в строительном объеме составляет 1,2.

*Корректировка на сейсмичность*

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Kсейсм) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c}$$

$\alpha_c$  и  $\alpha_j$  — 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 | $\alpha$ |
|-----------------------|----------|
| 6                     | 1,00     |
| 7                     | 1,04     |
| 8                     | 1,05     |
| 9                     | 1,08     |
| 10                    | 1,09     |

Корректировка на разницу в объеме или площади объекта сравнения и объекта оценки. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ УПСС. «Общественные здания». 2020 г., стр.41.

| Наименование субъектов РФ и населенных пунктов | Карты ОСР-2015 |   |   |
|--|----------------|---|---|
|  | А              | В | С |
| Улан-Удэ                                       | 8              | 8 | 9 |

Корректировка на разницу в объеме или площади объекта сравнения и объекта оценки. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ УПСС. «Общественные здания». 2020 г., стр.656.

Величина корректировки на сейсмичность составляет 1,05.

*Корректировка на изменение цен после выпуска справочника*

Корректирующий коэффициент на изменение стоимости строительства на дату оценки определяется по Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню "КО-ИНВЕСТ. Индексы цен в строительстве" (№ 120, июль 2022 г., стр. 85). Данный коэффициент пересчитывает индекс цен в строительстве на 01.01.2022 год к индексу цен на 01.01.2020 года выпуска используемого справочника КО-ИНВЕСТ (Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Общественные здания. 2020 г.)

Таким образом, корректирующий коэффициент на изменение стоимости строительства на год оценки составляет для объекта в Республике Бурятия с КС-4 = 1,104.

Корректирующий коэффициент на изменение стоимости строительства на дату оценки определяется по Межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню "КО-ИНВЕСТ. Индексы цен в строительстве" (№ 120, июль 2022 г., стр. 67). Данный коэффициент рассчитывается как отношение цен в строительстве на дату оценки к индексу цен на 1 июля 2022 года выпуска используемого справочника КО-ИНВЕСТ (Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Общественные здания. 2020 г.)

Таким образом, корректирующий коэффициент на изменение стоимости строительства на год оценки составляет 1,1030 (индекс цен за сентябрь 2022 г.) / 1,0895 (индекс цен за 2015г.) = 1,012.

*Расчет прибыли предпринимателя*

Прибыль предпринимателя подразумевает норму прибыли инвестора на вложенный в строительство капитал. Данная величина всегда закладывается в продажную цену объекта недвижимости. Доход на капитал – это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учетом фактора времени, за риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.

Прибыль предпринимателя по проектам строительства подземных автостоянок значительны. В то же время в настоящем отчете определяется стоимость незавершенных строительством жилых домов. В этом случае прибыль предпринимателя целесообразно принять равной нулю.

*Анализ износа и устареваний Объекта оценки*

Износ и устаревания характеризуют уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражаются со временем в снижении рыночной стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

По мере эксплуатации постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на рыночную стоимость (или другой вид стоимости) в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наличием ограничений на определенное использование зданий, изменением экологии, влиянием местоположения и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта, выделяют следующие виды износа и устареваний: физический износ, функциональное устаревание, экономическое или внешнее устаревание.

Физический износ

Физический износ – ухудшение первоначально заложенных технико-экономических параметров, обусловленное естественным изнашиванием как объекта в целом, так и отдельных компонентов в процессе эксплуатации, а также под воздействием окружающей среды.

По данным технического паспорта на нежилое здание (часть здания), незавершенное строительством (подземная автостоянка) (дата составления технического паспорта 01 октября 2020 года) 5%. Однако, физический износ недостроенных объектов и не эксплуатируемых без мероприятий консервации превышает нормативный в 3 раза, а с учетом консервации – в 1,5 раза. Это означает, что эффективный возраст объектов незавершенного строительства, как правило, значительно превосходит его фактический (хронологический) возраст, если он находится в состоянии незавершенности без проведения соответствующих мероприятий консервации в течение нескольких нормативных сроков строительства.

Таким образом, при сроке нормативного использования 100 лет, за 2 года, с даты подготовки технического паспорта до даты оценки динамика прироста физического износа объекта незавершенного строительства без мероприятий консервации составляет 6%.

Следовательно, физический износ объекта принимается равным 11 %

#### Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному устареванию можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр.

Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание устранимое.

Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустранимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

При определении стоимости нового строительства Оценщик опирается на полную стоимость воспроизводства. При использовании стоимости воспроизводства Оценщик определяет стоимость строительства аналога, соответствующей полезности с использованием всех современных технологий.

Поэтому в данном случае функциональное устаревание отсутствует (учтено при определении стоимости затрат на воспроизводство).

#### Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое устаревание есть потеря стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных, рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

Основными факторами экономического устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существует три метода оценки экономического устаревания:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий;
- экспертным методом.

Применение первого метода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению.

При использовании метода капитализации лучше применять валовой рентный мультипликатор. При этом капитализируется не весь потерянный доход, а его часть, которая приходится на здание.

Экспертный метод используется, когда нет аналогов, и существуют проблемы с определением мультипликатора или оценивается явно не доходный объект.

Подобрать парную продажу объектов (необходимо несколько вариантов), отличающихся друг от друга только по выявленному и соотнесенному к объекту оценки внешнему устареванию практически

невозможно. Метод срока жизни позволяет рассчитать неустранимый внешний износ, исходя из резкого сокращения оставшейся экономической жизни здания по причине его сноса в ближайшее время. В данном случае такой причины нет.

Так как объектом оценки является подземная автостоянка, то величина износа напрямую зависит от состояния отрасли в целом.

После снятия моратория на проведение процедуры банкротства, безусловно, экономику Российской Федерации ждет массовый рост банкротств, который будет усугубляться долгосрочным экономическим кризисом, который будет усиливаться с увеличением влияния санкционного давления на экономику страны и снижения ее способности противостоять ограничениям. В таких условиях массовые закрытия компаний неминуемы, которые наблюдались и в «допандемийный» период. Крупные застройщики Бурятии корректируют свои планы, отказываются от масштабных проектов, за счет чего и продолжают функционировать.

За последние шесть лет в «допандемийный» период с рынка ушло 60% крупных предприятий. Сокращение численности строительных предприятий Бурятии в это время произошло на 74 организации. С учетом внешнего (санкционного) воздействия на экономику страны, а также ближайшего снятия моратория на банкротства, специалистами рынка прогнозируется процесс монополизации рынка за счет объединения крупнейших застройщиков и дальнейшего вымывания организаций с рынка.

Фактор, вызывающий внешнее устаревание объекта оценки приравнен к общему состоянию строительной отрасли Республики Бурятия. За последние годы резко сократилось общее количество введенных в эксплуатацию объектов.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – июле 2022 года составил округленно 30% ( $8\ 182,6 / 27\ 275,5 \times 100$ )<sup>8</sup> к уровню стабильного «допандемийного» периода января – декабря 2018 года.

Таким образом, величина экономического устаревания составит 70% (100 – 30)%.

#### *Расчет накопленного износа*

Коэффициенты физического, функционального и экономического износа обычно вычисляются в долях или процентах от стоимости воспроизводства или замещения. В настоящем отчете коэффициенты были вычислены в процентах от стоимости воспроизводства.

Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существуют два метода:

- аддитивный;
- мультипликативный.

При аддитивном методе коэффициент суммарного износа (К) определяется сложением коэффициентов физического, функционального и экономического износов:

Данный метод применим для незначительных величин износов, которые в сумме намного меньше 100 %. В российской практике нередко возникают суммарные износы существенно превышающие 100 %, следовательно, факторы износа (при аддитивном методе) не отражают схему влияния каждого отдельного фактора на стоимость оцениваемого объекта.

При мультипликативном методе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтенные ранее виды износа. В данном случае суммарный коэффициент износа определяется по формуле:

$$И = 1 - (1 - И_{\phi}) * (1 - У_{\phi}) * (1 - У_{в})$$

Этот метод выстраивает правильную схему расчёта обесценивания. Значение суммарного износа не могут быть более 100 %. В данном алгоритме, совокупный износ (при превышении внешнего воздействия с плюсом над величинами физического и функционального износов) может превратиться в надбавку стоимости.

Таким образом, совокупный (накопленный) износ, определенный мультипликативным методом, составляет:

<sup>8</sup> <https://www.gks.ru/region/doc11181/IssWWW.exe/Stg/dj00/ij00400r.htm>

$$K = 1 - (1 - 0,11) \times (1 - 0) \times (1 - 0,7) = 0,73 \approx 73\%$$

Таблица 20 Расчет рыночной стоимости затратным подходом

| Наименование объекта оценки   | Подземная автостоянка на 68 машиномест        |          |
|---|---|----------|
| Литера  | А   |          |
| Основной материал стен  | Монолитный железобетон 300 мм                 |          |
| Назначение здания   | Нежилое                                       |          |
| Год постройки   | 2022  |          |
| Число этажей  | 1   |          |
| Общая площадь, кв. м  | 2 206,30                                      |          |
| Площадь застройки, кв. м  | 1 885,00                                      |          |
| Строительный объем, куб.м   | 7 540,00                                      |          |
| Высота этажа, м   | 4,00  |          |
| Наименование объекта-аналога  | Паркинги подземные                            |          |
| Сборник   | с. 563 Ко-Инвест "Общественные здания (2020)" |          |
| Шифр объекта-аналога  | ruO3.09.000.0075                              |          |
| Стоимость руб./ кв.м на 01.01.2011 (2010), без учета НДС                      | 7 745,00                                      |          |
| Класс конструктивной системы здания/ Класс качества                           | КС-4  | Standart |
| Площадь/объем объекта аналога по сборнику, кв.м/куб.м.                        | 23 700,00                                     | 1 куб. м |
| <b>Первая группа поправок</b>   | <b>0,00</b>                                   |          |
| <b>а) на отличия в объемно-планировочных решениях:</b>                        | 0   |          |
| на различие в высоте этажа  | 0   |          |
| на наличие подвалов   | 0   |          |
| на отсутствие части наружных стен   | 0   |          |
| <b>б) на отличия в конструктивных решениях:</b>                               | 0   |          |
| фундаментов   | 0   |          |
| стен  | 0   |          |
| перегородки   | 0   |          |
| просемов  | 0   |          |
| перекрытий  | 0   |          |
| отделка   | 0   |          |
| кровли  | 0   |          |
| полы  | 0   |          |
| внутренняя отделка  | 0   |          |
| прочие конструкции  | 0   |          |
| особые  | 0   |          |
| <b>в) на отличия в решениях инженерных систем</b>                             | 0   |          |
| особостроительные работы, лифты   | 0   |          |
| отопление, вентиляция и кондиционирование                                     | 0   |          |
| водоснабжение и канализация   | 0   |          |
| прочее  | 0   |          |
| электроосвещение  | 0   |          |
| слаботочные системы   | 0   |          |
| <b>Вторая группа поправок (коэффициенты)</b>                                  | <b>1,408</b>                                  |          |
| на различие в объеме / общей площади здания                                   | 1,20  |          |
| на сейсмичность   | 1,05  |          |
| на величину прочих и непредвиденных затрат                                    | 1,00  |          |
| на изменение цен после издания справочника (с 01.01.2020 на 01.07.2022)       | 1,104   |          |
| Коэффициент перевода в ценах на дату оценки                                   | 1,012   |          |
| <b>Скорректированный показатель стоимости, руб./кв. м без НДС</b>             | <b>10 905</b>                                 |          |
| <b>Итого, стоимость строительства, руб. без НДС</b>                           | <b>82 223 700</b>                             |          |
| Прибыль предпринимателя, %  | 0,0%  |          |
| Прибыль предпринимателя, руб.   | 0   |          |
| <b>Стоимость строительства с учетом прибыли предпринимателя, руб. без НДС</b> | <b>82 223 700</b>                             |          |
| Готовность Объекта, %   | 72%   |          |
| Стоимость готовой части строительства, руб. без НДС                           | 59 201 064                                    |          |
| Физический износ  | 11%   |          |
| Функциональное устаревание  | 0%  |          |
| Внешний износ   | 70%   |          |
| Совокупный износ, %   | 73%   |          |

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Итого, стоимость строительства, руб. без НДС</b> | <b>22 200 399,00</b> |
|---|----------------------|

Таким образом, стоимость права собственности на незавершенную строительством подземную автостоянку, расположенную по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Лебедева, д. 10, рассчитанная затратным подходом, составляет без учета НДС:

**22 200 399 (Двадцать два миллиона двести тысяч триста девяносто девять) руб.**

#### **6.4. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки**

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки объекта оценки, и делается заключение относительно итоговой величины рыночной стоимости.

В настоящей работе расчет рыночной стоимости объекта оценки производился в рамках только затратного подхода, отказ от сравнительного подхода и доходного подхода обоснован в соответствующих разделах настоящего отчета.

Таким образом, для получения итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки согласование использованных подходов не проводится, а вывод относительно величины рыночной стоимости делается на основании результата, полученного в рамках одного использованного подхода.

| Подход к оценке   | Объект оценки          | Доля          | Расчетная величина рыночной стоимости, руб. | Округленная величина рыночной стоимости, руб. |
|---|------------------------|---------------|---|---|
| Затратный   | ОНС, подземный паркинг | 1             | 22 200 399,00                               | 22 200 000,00                                 |
| Сравнительный   | -                      | не применялся | 0,00  | 0,00  |
| Доходный  | -                      | не применялся | 0,00  | 0,00  |
| Подход к оценке   | Объект оценки          | Доля          | Расчетная величина рыночной стоимости, руб. | Округленная величина рыночной стоимости, руб. |
| Затратный   | -                      | не применялся | 0,00  | 0,00  |
| Сравнительный   | Земельный участок      | 1             | 7 082 302,48                                | 7 100 000,00                                  |
| Доходный  | -                      | не применялся | 0,00  | 0,00  |
| Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб. |                        |               | 29 282 701,48                               | 29 300 000,00                                 |

**Итоговая рыночная стоимость права собственности на земельный участок с кадастровым номером 03:24:032701:2506, общей площадью 4 544 кв. м с неотделимыми улучшениями: незавершенной строительством подземной автостоянки, общей площадью 2 206,3 кв. м, строительным объемом 7 540 куб. м, материалом стен - монолитный железобетон, расположенной на подземном этаже, степень готовности – 72 %, по состоянию на 27 сентября 2022 года, округленно составляет:**  
**29 300 000 (Двадцать девять миллионов триста тысяч) рублей.**

*В том числе:*

| Объект   | Общая площадь, кв. м | Рыночная стоимость, руб. |
|--|----------------------|--------------------------|
| Незавершенная строительством подземная автостоянка               | 2 206,30             | 22 200 000,00            |
| Земельный участок  | 4 544,00             | 7 100 000,00             |
| <b>Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки, руб.</b> |                      | <b>29 300 000,00</b>     |



## 7. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Подписавшие Отчет специалисты ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА» настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Утверждения и факты, содержащиеся в Отчете, проверены, являются правильными и корректными;
2. Содержащиеся в Отчете анализ, заключения и мнения Оценщика действительны строго в пределах ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью Отчета, и являются личными, независимыми и профессиональными;
3. Оценщик не имеет текущего имущественного интереса, у него отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки, и выступает в качестве беспристрастного консультанта;
4. Вознаграждение Оценщика не связано с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, а также не связано с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
5. Исполнители, принимавшие участие в выполнении работ по оценке, обладают необходимым уровнем образования и квалификацией, соответствующими требованиям законодательства РФ и саморегулируемых организаций, членами которых они являются;
6. Оценщик проинформировал Заказчика о его праве безвозмездно ознакомиться с официальными документами саморегулируемых организаций, членами которых являются оценщики.

Оценщик  
Генеральный директор  
ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»



Козырева Я. В.

## 8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями).
3. Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)».
4. Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО № II)».
5. Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО № III)».
6. Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)».
7. Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)».
8. Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)».
9. Приказа Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. N 611 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
10. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО») (с изменениями и дополнениями).
11. Е. И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. – С-Пб, 1998.
12. М. А. Федотова, Э.А. Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000.
13. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М., 1995.
14. Е. С. Озеров «Экономика и менеджмент недвижимости», СПб, «МКС», 2003.
15. С. В. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб., 1998.
16. И. А. Синянский, Н.И. Манешина. Типология зданий и сооружений. – М., 2004.
17. Кузнецов Д. Д. Оценка недвижимости в примерах и задачах с решениями в электронных таблицах «Excel». – Межотраслевой институт повышения квалификации кадров при Санкт-Петербургском Государственном Техническом Университете, Кафедра «Экономика и менеджмент недвижимости».
18. В. А. Горемыкин. Экономика недвижимости. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2003.
19. Л. Н. Тэпман Оценка недвижимости. Под ред. проф. В. А. Швандара. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2004.
20. Е. И. Тарасевич. «Управление эксплуатацией недвижимости», МКС, 2007.
21. С. В. Грибовский Оценка доходной недвижимости. – СПб.: Питер, 2003.



# П Р И Л О Ж Е Н И Я

Документы оценщика

  
ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:  
Козырева Яна Витальевна  
*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 4017 № 774241, выдан 12.05.2017г.  
ТП №139 отдела УФМС России по Санкт - Петербургу и  
Ленинградской обл. в Центральном р-не г. Санкт - Петербурга  
*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:  
« 28 » декабря 2009г., регистрационный № 006208  
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано « 12 » марта 2018 года.

Президент  С.А. Табакова

**0024969 \***

23.12.2021, 12:51

006208.pdf



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 006208 от «10» декабря 2021 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 006208 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Козырева Ана Витальевна**  
 Паспортные данные: Сер. 4017 №774241 выдан ТП №139 отдела УФМС России по Санкт - Петербургу и Ленинградской обл. в Центральном р-не г. Санкт - Петербурга (код подразделения - 780-088) 12.05.2017  
 Адрес регистрации: 194021, г. Санкт-Петербург, ул. Политехническая, д. 17, стровые 3, кв.с/ф. 112
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77  
 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., эл. адрес: 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.  
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

  
 Козырева Ана Витальевна

СОСТРАХОВЩИКИ:

  
 От Состраховщика:  
 (Архивельская С. Ю., Начальник отдела страхования финансово и профессиональной  
 рисков, действующий на основании Доверенности №8244432-4/21 от 25.05.2021 от  
 СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенностей №12452/21/Н от 10.12.2021 г. от АО  
 «АльфаСтрахование»)







Экз. единственный

Министерство Российской Федерации по налогам и сборам

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о постановке на учет в налоговом органе  
физического лица по месту жительства на территории Российской Федерации

Настоящее Свидетельство выдано в соответствии с положениями части первой Налогового кодекса Российской Федерации, принятого Федеральным законом от 31 июля 1998 года №146-ФЗ,

Физическому лицу КОЗЫРЕВА ЯНА ВИТАЛЬЕВНА

пол Ж

дата рождения 26.04.1972

место рождения ЛЕНИНГРАД

и подтверждает постановку физического лица на учет 12.01.2000

в инспекции МНС РФ по Калининскому р-ну С-Петербурга

7 8 0 4

Идентификационный  
номер налогоплательщика (ИНН)

7 8 0 4 0 7 7 2 8 5 2 3

Дата выдачи Свидетельства 12.01.2000

Свидетельство применяется во всех предусмотренных законодательством случаях и предъявляется вместе с документами, удостоверяющими личность физического лица и место его жительства на территории Российской Федерации. Свидетельство подлежит замене при переезде физического лица на новое место жительства на территории Российской Федерации, а также в случае порчи, утери, а также в случае изменения сведений, указанных в нем.

Зам. руководителя инспекции

серия 78 №

001089436



Документы ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»

Форма № 

|   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| P | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|

  
77 06339895

**Министерство Российской Федерации по налогам и сборам**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА"  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА"  
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА"  
(фирменное наименование)

«29» «июля» «2005» за основным государственным регистрационным номером  
(число) (месяц (протяжно)) (год)

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0 | 5 | 7 | 7 | 4 | 7 | 6 | 2 | 5 | 7 | 6 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве**  
(Наименование регистрирующего органа)

Ведущий специалист Межрайонной ИФНС  
России №46 по г. Москве

  
Курбатова Е.В.  
(подпись, ФИО)

**МП**

серия 77 № 006339895



**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 78885/776/500001/22**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 78885/776/500001/22 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»  
Местонахождение: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр. д.64-66, лит. А, пом. 7-Н  
ИНН 7731528455

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения. *(удалить, если данные расходы не покрываются договором страхования)*

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей рублей

**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

Полис № 78885/776/500001/22

Страховщик \_\_\_\_\_

Страхователь \_\_\_\_\_

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

115162, Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б • 8 800 333 0 999 (звонок по России бесплатный); +7 (495) 788 0 999 • Лицензия Банка России: СИ № 2239 от 13.01.2017 г.

**Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя** по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза:** По настоящему Полису франшиза не применяется.

**Территория страхования:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «08» февраля 2022г. и действует до «07» февраля 2023г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»



Комбарова В.В./

**Страхователь:**

 / Козырева Я.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«31» января 2022 г.



Полис № 78885/776/500001/22

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

2

8 800 333 0 999, [www.alfastrah.ru](http://www.alfastrah.ru)

**Документы, предоставленные заказчиком**



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

**Дата выдачи:** 19.03.2015 г.

**Документы-основания:**

Договор купли-продажи №68/13 от 29.03.2013 г.

**Субъект (субъекты) права:**

Открытое акционерное общество "Промгражданстрой". ИНН 0323044260. ОГРН 1020300901620.

**Вид права:** собственность

**Кадастровый (или условный) номер:**

03:24:032701:2504

**Объект права:**

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Многоквартирные жилые дома. Площадь: 5475 кв.м.

Адрес (местоположение):

Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Лебедева

**Существующие ограничения (обременения) права:** Ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.03.2015 г. сделана запись регистрации № 03-03/001-03/001/009/2015-666/1

**Регистратор:**

/ Карпова И. А. /

03-03/001-03/001/009/2015-666/1

Общество с ограниченной ответственностью  
"ГИПстройпроект"

Жилая застройка по ул. Лебедева  
в Октябрьском районе г. Улан-Удэ.  
Блок В,Г,Д, Подземная автостоянка.2 этап строительства.  
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 4 "Конструктивные и объемно-планировочные решения"

15-2012 - КР

2013



Общество с ограниченной ответственностью  
"ГИПстройпроект"

Жилая застройка по ул. Лебедева  
в Октябрьском районе г. Улан-Удэ.  
Блок В,Г,Д, Подземная автостоянка.2 этап строительства.  
ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 4 "Конструктивные и объемно-планировочные решения"

15-2012 - КР

Директор  
ООО "ГИПстройпроект"  
Главный инженер



В.А. Идамжапов  
П.В. Гарипов

2013





| Содержание раздела |  |   |               |        |                 |      |   |            |        | 2 |
|--------------------|--|---|---------------|--------|-----------------|------|---|------------|--------|---|
| Обозначение        |  | Наименование  |               |        |                 |      |   | Примечание |        |   |
| 15-2012-КРС        |  | Содержание раздела  |               |        |                 |      |   | 2 - 3      |        |   |
| 15-2012-СП         |  | Состав проектной документации   |               |        |                 |      |   | 4          |        |   |
|                    |  | Текстовая часть   |               |        |                 |      |   |            |        |   |
| 15-2012-КР.ТЧ      |  | 4.1 Сведения о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических, метеорологических и климатических условиях земельного участка, представленного для размещения объекта капитального строительства   |               |        |                 |      |   | 5          |        |   |
| 15-2012-КР.ТЧ      |  | 4.2 Сведения об особых природных климатических условиях территории, на которой располагается земельный участок, представленный для размещения объекта капитального строительства  |               |        |                 |      |   | 6          |        |   |
| 15-2012-КР.ТЧ      |  | 4.3 Сведения о прочностных и деформационных характеристиках грунта в основании объекта капитального строительства   |               |        |                 |      |   | 6          |        |   |
| 15-2012-КР.ТЧ      |  | 4.4 Уровень грунтовых вод, их химический состав, агрессивность грунтовых вод и грунта по отношению к материалам, используемым при строительстве подземной части объекта капитального строительства  |               |        |                 |      |   | 7          |        |   |
| 15-2012-КР.ТЧ      |  | 4.5 Описание и обоснование конструктивных решений зданий и сооружений, включая их пространственные схемы, принятые при выполнении расчетов строительных конструкций   |               |        |                 |      |   | 8          |        |   |
| 15-2012-КР.ТЧ      |  | 4.6 Описание и обоснование технических решений, обеспечивающих необходимую прочность, устойчивость, пространственную неизменяемость зданий и сооружений объекта капитального строительства в целом, а также их отдельных конструктивных элементов, узлов, деталей в процессе изготовления, перевозки, строительства и эксплуатации объекта капитального строительства |               |        |                 |      |   | 8          |        |   |
| 15-2012-КР.ТЧ      |  | 4.7 Описание и обоснование принятых объемно-планировочных решений зданий и сооружений объекта капитального строительства  |               |        |                 |      |   | 9          |        |   |
| Изм.               |  | Кол.уч.   | Лист          | Недок. | Подп.           | Дата | ПРИНЯТО К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ<br>15-2012-КРС<br>Главный инженер ОАО «ТриумфСтрой»<br>_____<br>подпись: <i>Иван Александрович</i> |            |        |   |
| Инв. № подл.       |  | Разраб.   | Гыкшесва Б.В. |        | <i>Гыкшесва</i> |      | Статьи  | Лист       | Листов |   |
|                    |  | ГИП   | Гарипов П.В.  |        | <i>Гарипов</i>  |      | П   | 1          | 2      |   |
|                    |  | Н. контр.   | Гарипов П.В.  |        | <i>Гарипов</i>  |      | ООО «ГИПСтройпроект»  |            |        |   |

|   |  |         |      |        |       |      |
|---|--|---------|------|--------|-------|------|
|   |  |         |      |        |       | 3    |
| 15-2012-КР.ТЧ   | 4.8 Обоснование номенклатуры, компоновки и площадей помещений основного, вспомогательного, обслуживающего назначений и технического назначения   |         |      |        | 10    |      |
| 15-2012-КР.ТЧ   | 4.9 Обоснование проектных решений и мероприятий  |         |      |        | 10    |      |
| 15-2012-КР.ТЧ   | 4.10 Характеристика и обоснование конструкций полов, кровли, подвесных потолков, перегородок, а также отделки помещений  |         |      |        | 11    |      |
| 15-2012-КР.ТЧ   | 4.11 Перечень мероприятий по защите строительных конструкций и фундаментов от разрушения   |         |      |        | 12    |      |
| 15-2012-КР.ТЧ   | 4.12 Описание инженерных решений и сооружений, обеспечивающих защиту территории объекта капитального строительства, отдельных зданий и сооружений объекта капитального строительства, а также персонала (жителей) от опасных природных и техногенных процессов |         |      |        | 12    |      |
| Графическая часть   |  |         |      |        |       |      |
| 15-2012-КР  | План на отм. 0.000   |         |      |        | 13    |      |
| 15-2012-КР  | Разрез 1-1   |         |      |        | 14    |      |
| 15-2012-КР  | План каркаса на отм. 3.200   |         |      |        | 15    |      |
| 15-2012-КР  | Схема каркаса по осям 1, 2, 3. Узел Г.   |         |      |        | 16    |      |
| 15-2012-КР  | Схема каркаса по осям 4, 5, 6  |         |      |        | 17    |      |
| 15-2012-КР  | Схема каркаса по осям 7, 8, 9  |         |      |        | 18    |      |
| 15-2012-КР  | Схема каркаса по осям 10, 11, 12   |         |      |        | 19    |      |
| 15-2012-КР  | Схема каркаса по осям А, Б, В  |         |      |        | 20    |      |
| 15-2012-КР  | Схема каркаса по осям Г, Д, Е  |         |      |        | 21    |      |
| 15-2012-КР  | Схема каркаса по осям 1/2, И/1, И/2, И/3   |         |      |        | 22    |      |
| 15-2012-КР  | Схема каркаса по оси Ж, И, А/2   |         |      |        | 23    |      |
| 15-2012-КР  | План железобетонных стен на отм. 0.000   |         |      |        | 24    |      |
| 15-2012-КР  | План перегородок на отм. 0.000   |         |      |        | 25    |      |
| 15-2012-КР  | План плиты перекрытия на отм. 3.300  |         |      |        | 26    |      |
| 15-2012-КР  | План на отм. 4.000   |         |      |        | 27    |      |
| 15-2012-КР  | План фундамента  |         |      |        | 28    |      |
| 15-2012-КР  | План фундамента по оси Г в осях 3-4, 9-10  |         |      |        | 29    |      |
| 15-2012-КР  | ФМ-1, Фмл-1, Фмл-2, Фл-3   |         |      |        | 30    |      |
| 15-2012-КР  | Узел А, Разрез 1-1, 2-2  |         |      |        | 31    |      |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">                 ПРИНЯТО К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ<br/>                 Главный инженер ООО "Иомгражданстрой"<br/>                 " " " 20 15 2011 г.<br/>                 КРС<br/>                 [Подпись]             </div> |  |         |      |        |       |      |
| Инев. № подл.   |  |         |      |        |       | Лист |
| Подп. и дата  |  |         |      |        |       | 2    |
| Взам. инв. №  | Изм.   | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |

**Состав проектной документации**

| № тома | Обозначение   | Наименование   | Примечание |
|--------|---------------|--|------------|
| 1      | 15-2012-ПЗ    | Раздел 1 «Пояснительная записка»   |            |
| 2      | 15-2012-ПЗУ   | Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»  |            |
| 3      | 15-2012-АР    | Раздел 3 «Архитектурные решения»   |            |
| 4      | 15-2012-КР    | Раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения»  |            |
| 5      | 15-2012-ИОС   | Раздел 5 «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений»                               |            |
| 5а     |               | а. Подраздел «Система электроснабжения»  |            |
| 5б     |               | б. Подраздел «Система водоснабжения»   |            |
| 5в     |               | в. Подраздел «Система водоотведения»   |            |
| 5г     |               | г. Подраздел «Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха, тепловые сети»  |            |
| 5д     |               | д. Подраздел «Сети связи»  |            |
| 5ж     |               | ж. Подраздел «Технологические решения»   |            |
| 6      | 15-2012-ПОС   | Раздел 6 «Проект организации строительства»  |            |
| 8      | 15-2012-ООС   | Раздел 8 «Перечень мероприятий по охране окружающей среды»   |            |
| 9      | 15-2012-ПБ    | Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности»  |            |
| 10     | 15-2012-ОДИ   | Раздел 10 «Мероприятия по обеспечению доступа инвалидов»   |            |
| 10.1   | 15-2012-БЭОКС | Раздел 10.1 «Требования к обеспечению безопасной эксплуатации объекта капитального строительства»  |            |
| 11_1   | 15-2012-МОЭЭ  | Раздел 11_1 «Мероприятия по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений и сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов» |            |

|              |  |  |
|--------------|--|--|
| Согласовано  |  |  |
|              |  |  |
| Подп. и дата |  |  |
|              |  |  |
| Взам. инв. № |  |  |
|              |  |  |
| Инв. № подл. |  |  |
|              |  |  |

|           |         |               |       |                      |            |                      |      |        |
|-----------|---------|---------------|-------|----------------------|------------|----------------------|------|--------|
|           |         |               |       |                      | 15-2012-СП |                      |      |        |
| Изм.      | Кол.уч. | Лист          | №док. | Подп.                | Дата       |                      |      |        |
| Разраб.   |         | Тыкшесва Б.В. |       | <i>Тыкшесва Б.В.</i> |            | Страница             | Лист | Листов |
| ГИП       |         | Гарипов П.В.  |       | <i>Гарипов П.В.</i>  |            | П                    | 1    | 1      |
| Н. контр. |         | Гарипов П.В.  |       | <i>Гарипов П.В.</i>  |            | ООО «ГИПстройпроект» |      |        |

**Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения**  
**4.1 Сведения о топографических, инженерно-геологических, гидрогеологических, метеорологических и климатических условиях земельного участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства**

Участок застройки предполагаемого строительства расположен в жилой зоне Октябрьского района г. Улан-Удэ и относится к IV климатическому району строительства по СНиП 23-01-99 «Строительная климатология». Площадь участка 15899 м<sup>2</sup>. Имеющий адресные ориентиры: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Лебедева. Кадастровый номер земельного участка — 03:24:032701:1774 от 17.04.2013 г.

Расчетная зимняя температура наружного воздуха (средняя температура наиболее холодной пятидневки, обеспеченностью 0,92) – минус 37° С.

Продолжительность периода со средней суточной температурой воздуха менее 8°С - 237 суток, средняя температура воздуха этого периода минус 10,4°С.

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца холодного периода года – 74%.

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее теплого месяца теплого периода года – 68%.

Преобладающее направление ветра северо-западное и западное.

Нагрузки и воздействия:

- расчетное значение веса снегового покрова – 80 кг/м<sup>2</sup> (0,8 КПа) (СП 20.13330.2011);
- нормативное значение ветрового давления – 38 кг/м<sup>2</sup> для III ветрового района (СП 20.13330.2011);
- сейсмичность площадки строительства – 8 баллов (СП 14.13330.2011 Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*, ОСР-97, карта А);
- уровень ответственности здания – II (ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения для расчетов»);
- степень огнестойкости здания – II.

**Инженерно-геологические условия района строительства**

Площадка проектируемого строительства расположена на высокой надпойменной террасе р. Уды.

Абсолютные отметки участка составляют 510,62-512,07 мБС.

Инженерно-геологический разрез представлен следующим:

- насыпные грунты мощностью до 0,5-1,5м из песка мелкого и пылеватого с остатками строительного и бытового мусора. Грунт — от маловлажного до сухого, от рыхлого сложения

|              |              |              |      |         |      |        |  |      |      |
|--------------|--------------|--------------|------|---------|------|--------|--|------|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |      |         |      |        | ПРИНЯТО К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ<br>Главный инженер ОАО "Промгражданстрой"<br>" 20 15.2012-КР/Ч<br>Подпись: <i>М.В. Швакеева</i> |      | Лист |
|              |              |              | Изм. | Кол.уч. | Лист | Недок. | Подп.  | Дата | 5    |

до слежавшегося.

- инженерно-геологический элемент 1 - ИГЭ-1 — песок мелкий желтовато-серый, маловлажный, средней плотности, с редкими включениями дресвы и щебня вскрыт под насыпными грунтами до глубин 2,7-4,7м..
- ИГЭ-2 — песок крупный желтовато-коричневый, от маловлажного, средней плотности до насыщенного водой вскрыт в основании песка мелкого и в переслаивании с грунтом галечниковым в верхней половине разреза.
- ИГЭ-3 — суглинок легкий пылеватый твердый вскрыт в основании песчаных грунтов в скв. 1-6 мощностью 0,9-1,5м..
- ИГЭ-4 — грунт галечниковый с песчаным заполнителем вскрыт в средней части разреза, местами в переслаивании с песком крупным.
- ИГЭ-5 — аргиллиты в переслаивании с алевролитами, выветрелые до состояния суглинка легкого, вскрыты в основании разреза с глубин 11,9-15,6м на пройденную глубину.

Подземные воды установились на глубинах 6,2-7,0м..

Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов — 3,2 м.

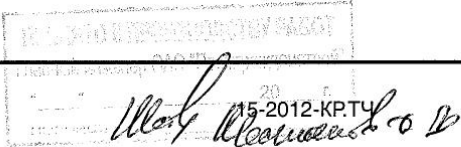
Глубина заложения фундаментов не зависит от глубины сезонного промерзания грунтов. Грунтами основания будут служить пески мелкие крупные средней плотности.

**4.2 Сведения об особых природных климатических условиях территории, на которой располагается земельный участок, предоставленный для размещения капитального строительства**

Сейсмическая активность площадки оценивается в 8 баллов, согласно карте сейсмомикрорайонирования г. Улан-Удэ, согласно технического отчета по инженерно-геологическим изысканиям №У-502 от 2012 г.

**4.3 Сведения о прочностных и деформационных характеристиках грунта в основании объекта капитального строительства**

Прочностные и деформационные характеристики грунтов, слагающих основание, определены из отчета по инженерно-геологическим изысканиям на объекте «Жилая застройка по ул. Лебедева в Октябрьском районе г. Улан-Удэ. Подземная автостоянка».

|               |              |              |       |       |      |  |      |
|---------------|--------------|--------------|-------|-------|------|--|------|
| Изм.          | Кол.уч.      | Лист         | №док. | Подп. | Дата |  | Лист |
|               |              |              |       |       |      |  | 6    |
| Взаим. инв. № | Подп. и дата | Инд. № подл. |       |       |      |  |      |

Свойства грунтов

| Наименование показателя                      | ИГЭ-1<br>Песок мелкий | ИГЭ-2<br>Песок крупный | ИГЭ-3<br>Суглинок легкий | ИГЭ-4<br>Грунт галечниковый | ИГЭ-5<br>Элювиальный суглинок легкий |
|--|-----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| Плотность, г/см <sup>3</sup> :               |                       |                        |                          |                             |                                      |
| нормат.                                      | 1,66                  | 1,68                   | 1,95                     | 2,17                        | 2,08                                 |
| расч. 0.85                                   | 1,65                  | 1,67                   | 1,93                     |                             | 2,07                                 |
| расч. 0.95                                   | 1,63                  | 1,66                   | 1,91                     |                             | 2,05                                 |
| Модуль деформации грунта, МПа.               |                       |                        |                          |                             |                                      |
| нормат.                                      | 18л; 25с<br>28(снп)   | 24л; 27с;<br>30(снп)   | 27(снп)                  | 40(снп)                     | 23(снп)                              |
| Угол внутр. трения, град.                    |                       |                        |                          |                             |                                      |
| нормат.                                      | 31л*; 34с             | 33л*; 38с              | 25(снп)                  | 40(снп)                     | 27(снп)                              |
| расч. 0.85                                   | 30л                   | 30л                    |                          |                             |                                      |
| расч. 0.95                                   | 30л                   | 30л                    |                          |                             |                                      |
| Удельное сцепление, кПа:                     |                       |                        |                          |                             |                                      |
| нормат.                                      | 1л; 2(снп)            | 1л; 1(снп)             | 37(снп)                  | 1(снп)                      | 53(снп)                              |
| Расчетное сопротивление, кгс/см <sup>2</sup> |                       |                        |                          |                             |                                      |
|  | 3                     | 5                      | 3                        | 6                           | 0,3 МПа                              |

- методы определения параметров: л-лабораторный, с-статическим зондированием, снп — СП-50-101-2004.

**4.4 Уровень грунтовых вод, их химический состав, агрессивность грунтовых вод и грунта по отношению к материалам, используемым при строительстве подземной части объекта капитального строительства**

Подземные воды на период изысканий установились на глубинах 6,2-7,0м с отметками 504,3-505,2мБС. По составу подземные воды гидрокарбонатно-кальциевые и никакими видами агрессивности по отношению к бетону на любом цементе не обладают. Степень агрессивного воздействия среды -слабоагрессивная, согласно СТ СЭВ 2440-80.

|      |         |      |        |       |      |         |   |      |
|------|---------|------|--------|-------|------|---------|---|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | Подпись | ПРИНЯТО К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ<br>Главный инженер ООО «ГЛАВЭКСПЕРТОЦЕНКА»<br>_____<br>2015-2012-КР.Т.А.<br>6.6. | Лист |
|      |         |      |        |       |      |         |   | 7    |

**4.5 Описание и обоснование конструктивных решений зданий и сооружений, включая их пространственные схемы, принятые при выполнении расчетов строительных конструкций**

Необходимые для оценки прочности и содержания арматуры усилия и напряжения в элементах фундамента и несущего остова определены по результатам расчета многовариантных пространственных моделей.

При оценке усилий и деформаций в рассмотрение принимались основная установившаяся и особая динамическая (сейсмическая) ситуации. Комбинации и расчетные сочетания усилий определены согласно требований СП 20.13330.2011.

Расчеты произведены с использованием промышленного пакета САПР(комплекс STARK ES и смежных с ним программ). Основной метод расчета — метод перемещений в конечно-элементной реализации.

Геометрическая схема моделей сформирована в виде комбинаций конечных элементов (КЭ) различного типа с максимальным приближением к конструктивному решению здания.

Пластинчатыми КЭ моделировались: стены, плиты фундамента и перекрытий, законтурные элементы фундамента.

Стержневыми элементами моделировались: балки плит перекрытий над не несущими стенами.

Произведены статические и динамические расчеты моделей с учетом грунтового основания и без него(жесткое основание). Усилия в сечениях элементов остова приняты по наиболее не выгодному варианту.

Учет грунтового основания в статических и динамических моделях сооружения произведен с использованием гипотезы упругого полупространства (двухпараметрическая модель Пастернака STARK TS).

**4.6 Описание и обоснование технических решений, обеспечивающих необходимую прочность, устойчивость, пространственную неизменяемость зданий и сооружений объекта капитального строительства в целом, а также их отдельных конструктивных элементов, узлов, деталей в процессе изготовления, перевозки, строительства и эксплуатации объекта капитального строительства**

Конструктивная система подземной автостоянки – здание с монолитным железобетонным каркасом. Армирование железобетонных конструкций выполняется сварными и вязаными арматурными каркасами и сетками, а также отдельными стержнями, соединяемыми ручной дуговой сваркой. Класс арматуры А240, А400 по ГОСТ 5781-82\*. Бетон – тяжелый

|              |  |
|--------------|--|
| Взам. инв.№  |  |
| Подп. и дата |  |
| Инв. № подл. |  |

|      |         |      |        |       |      |                                |      |
|------|---------|------|--------|-------|------|--------------------------------|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | Недок. | Подп. | Дата | 15-2012-КР.ТЧ<br><i>Иванов</i> | Лист |
|      |         |      |        |       |      |                                | 8    |

класса В25 по ГОСТ 26633-2012.

Наружные стены – монолитные, железобетонные, толщиной 300 мм., из бетона В25, обработанные гидроизоляцией Битурел по ТУ 5775-001-17187505-95; утеплитель ПСБ-С М-50 по ГОСТ 15588-86, толщиной 100 мм; пленка ПВХ по ГОСТ 9998-86.

Перекрытие — монолитное железобетонное, армированное вязаными сетками и каркасами из арматуры класса А400, бетон тяжелый класса В25, толщиной 250 мм.

Перегородки — кладка из кирпича рядового полнотелого одинарного КР-р-по 250x120x65/1НФ/100/2/25 ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе марки 50, толщиной 310 мм, армированная горизонтальными сетками с шагом 600 мм по высоте и вертикальными двухсторонними арматурными сетками в слоях цементно-песчаного раствора марки 100 толщиной 30 мм, индекс изоляции воздушного шума не ниже 52Дб с кладкой II категории с временным сопротивлением осевому растяжению по неперевязанным швам R<sub>t</sub> не менее 120 кПа.

Входа в стоянку - стены монолитные, железобетонные толщиной 200 мм ; навес над входом - металлический каркас из профильных труб по ГОСТ 30245-94, с укрытием из профлиста С 10-1000-0.7 по ГОСТ 2404-94.

Фундаменты – столбчатый монолитный железобетонный, высотой 600 мм., по периметру ленточный монолитный железобетонный, шириной 1800 мм., выполненные из тяжелого бетона класса В25 армированного сварными и вязанными пространственными каркасами и сетками и отдельными стержнями из стали марки 25Г2С класса А400 и А240 по ГОСТ 5781-82\*.

Лестничные площадки и марши — монолитные железобетонные.

Двери наружные – металлические индивидуальные.

Ворота — металлические индивидуальные.

**4.7 Описание и обоснование принятых объемно-планировочных решений зданий и сооружений объекта капитального строительства**

Подземная автостоянка с высотой этажа 3,3 м., предназначена для хранения автотранспортных средств на 68 парковочных мест. В подземной автостоянке предусмотрены две лестницы и ворота непосредственно наружу, что соответствует требованиям п. 5.1.28 СНиП 21-02-99\*. Подземная автостоянка расположена под дворовой территорией жилой застройки. Въезд в подземную автостоянку осуществляется на расстоянии 33 м от фасада жилого дома.

|              |              |              |
|--------------|--------------|--------------|
| Изн. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |
|              |              |              |

|      |         |      |        |       |      |   |      |
|------|---------|------|--------|-------|------|---|------|
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата | <p>ПРИНЯТО К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ<br/>                 Главный инженер ОАО "Промгражданстрой"<br/>                 _____<br/>                 15-2012-КР.ТЧ</p> | Лист |
|      |         |      |        |       |      |   | 9    |



**4.8 Обоснование номенклатуры, компоновки и площадей помещений основного, вспомогательного, обслуживающего назначения и технического назначения**

«Жилая застройка по ул. Лебедева в Октябрьском районе г. Улан-Удэ. Подземная автостоянка» включает в себя:

1. Подземная автостоянка, общей площадью 2000 м<sup>2</sup> (на 68 машино-мест);
2. Санузел, площадью 6,5 м<sup>2</sup>;
3. Помещение охраны, площадью 6,4 м<sup>2</sup>;
4. Технические помещения (электрощитовая — 8 м<sup>2</sup>, водомерный узел — 9,8 м<sup>2</sup>; венткамеры — 66,5; 45,8 и 15,6 м<sup>2</sup>).

**4.9 Обоснование проектных решений и мероприятий**

Наружные ограждающие конструкции запроектированы с расчетом обеспечения необходимой теплоизоляции, изоляции от проникновения наружного холодного воздуха и пароизоляции, обеспечивающих при требуемой температуре внутри помещения отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях конструкций.

Звукоизоляция наружных и внутренних ограждающих конструкций обеспечивает снижение звукового давления от внешних источников шума и шума оборудования до нормируемого уровня.

Требуемые нормативные параметры влажности и температуры воздуха внутри помещений зданий создаются приточной вентиляцией.

Освещённость помещений обеспечивается искусственным светом.

**4.9.1 Пожарная безопасность**

Здание подземной автостоянки - функциональной пожарной опасности Ф5.2 - "складские здания, сооружения, стоянки для автомобилей без технического обслуживания и ремонта, книгохранилища, архивы, складские помещения", согласно Технического регламента о требованиях пожарной безопасности №123-ФЗ от 22.07.2008г.

Здание выполняется в конструкциях, обеспечивающих II степень огнестойкости и класс пожарной опасности С0.

Служебные и технические помещения отделены противопожарными перегородками 1-го типа (Е1 45).

|              |              |              |      |         |      |        |       |  |      |
|--------------|--------------|--------------|------|---------|------|--------|-------|--|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |      |         |      |        |       | ПРИНЯТО К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ<br>Главный инженер ООО "Главэкспертотценка"<br>" " " " 2022 г. КРЧ<br>подпись: <i>[Подпись]</i> | Лист |
|              |              |              | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. |  | Дата |

**4.9.2 Обеспечение эвакуации**

Объект «Жилая застройка по ул. Лебедева в Октябрьском районе г. Улан-Удэ. Подземная автостоянка» обеспечен требуемым количеством эвакуационных выходов. Эвакуационные выходы предусмотрены через две лестницы типа Л1.

Уклон и ширина лестничных маршей, высота проходов, размеры дверных проемов обеспечивают удобство и безопасность передвижения людей.

**4.10 Характеристика и обоснование конструкций полов, кровли, подвесных потолков, перегородок, а также отделки помещений**

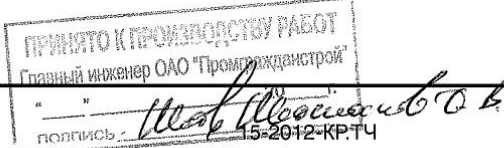
Полы — шлифованный бетон.

Внутренняя отделка в санузле и комнате охраны:

- потолок — штукатурка, окраска вододисперсионной краской;
- стены - штукатурка, окраска эмалевой краской на высоту 1,5 м., выше вододисперсионной краской;
- полы — керамическая плитка.

Перегородки:

— кладка из кирпича рядового полнотелого одинарного КР-р-по 1НФ/100/2/25/ГОСТ 530-2012 на цементно-песчаном растворе марки 50, толщиной 120 мм., армированная горизонтальными сетками с шагом 616 мм по высоте и вертикальными двухсторонними арматурными сетками в слоях цементно-песчаного раствора марки 100 толщиной 30 мм.

|              |              |              |        |       |      |   |  |      |
|--------------|--------------|--------------|--------|-------|------|---|--|------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |        |       |      |   |  | Лист |
|              |              |              |        |       |      |   |  |      |
| Изм.         | Кол.уч.      | Лист         | № док. | Подп. | Дата | <p style="text-align: center;">  </p> |  |      |

**4.11 Перечень мероприятий по защите строительных конструкций и фундаментов от разрушения**

Защита бетонных конструкций фундаментов и стен, соприкасающихся с грунтом, предусмотрена путем нанесения асфальто-битумной штукатурки или обмазкой мастикой «БИТУРЕЛ» в соответствии с СН 301-65 «Указания по проектированию гидроизоляции подземных частей зданий и сооружений».

Для защиты закладных деталей и соединительных элементов применяется цинковое покрытие, для остальных металлических элементов - эмалевое, в соответствии со СНиП 2.03.11-85 «Защита строительных конструкций от коррозии».

**4.12 Описание инженерных решений и сооружений, обеспечивающих защиту территории объекта капитального строительства, отдельных зданий и сооружений объекта капитального строительства, а также персонала (жителей) от опасных природных и техногенных процессов**

Защита территории и объекта от опасных природных и техногенных процессов обеспечивается соблюдением требований действующих нормативных документов:

- СНиП II-7-81\* Строительство в сейсмических районах;
- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности №123-ФЗ от 22.07.2008г;
- СП 20.13330-2011;
- ГОСТ Р 54257-2010 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения для расчетов»;
- Технический регламент о безопасности зданий и сооружений №384-ФЗ от 30.12.2009 г.

|              |              |              |      |         |      |        |  |       |
|--------------|--------------|--------------|------|---------|------|--------|--|-------|
| Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. № |      |         |      |        | ПРИНЯТО К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ<br>Главный инженер ОАО "Промражданстрой"<br>подпись: <i>Игорь Владимирович</i><br>15-2012-КР.ТЧ | Лист  |
|              |              |              | Изм. | Кол.уч. | Лист | Недок. |  | Подп. |





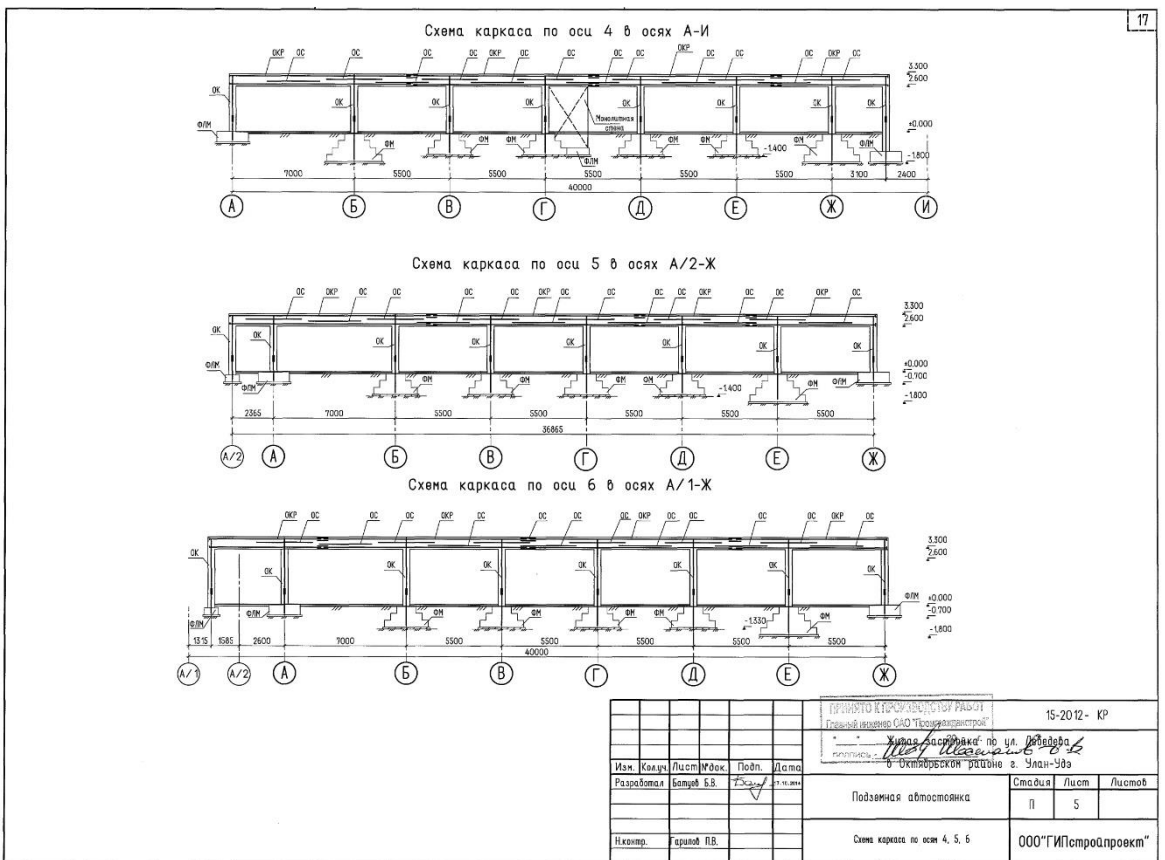
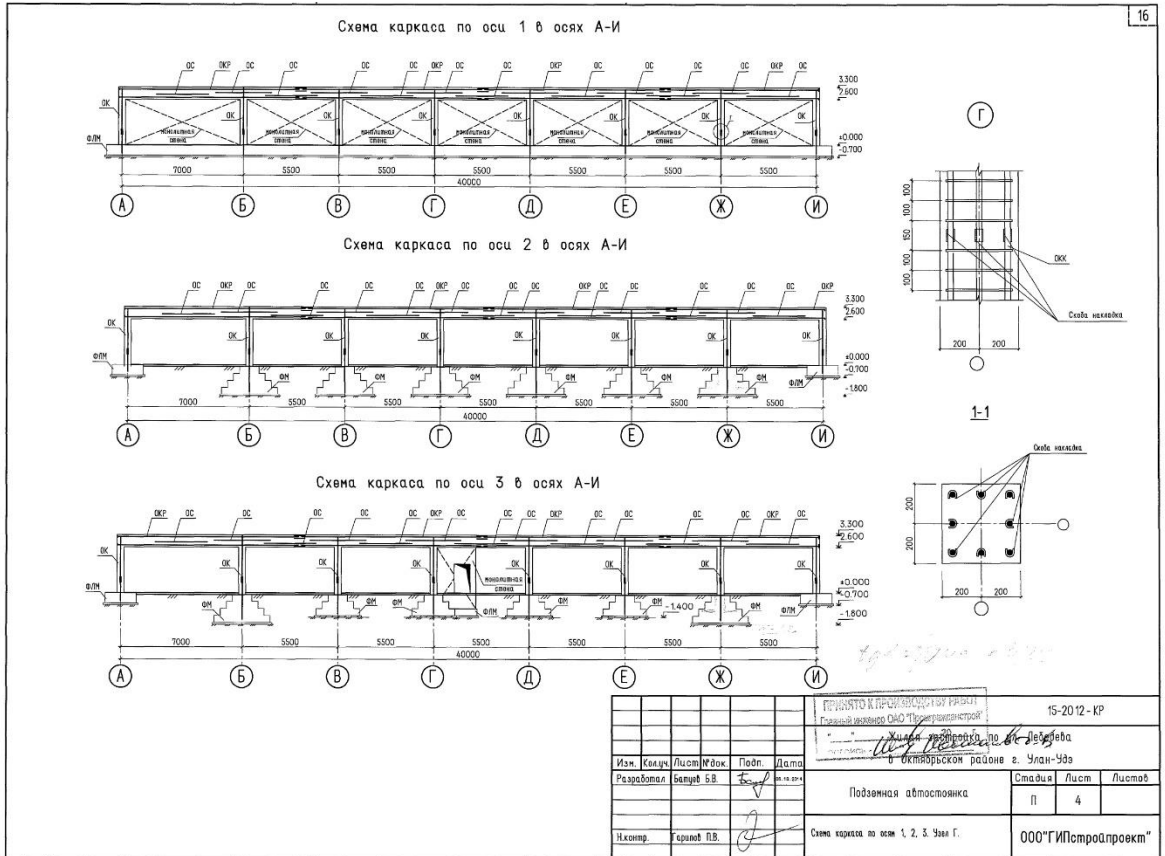


Схема каркаса по оси 7 в осях А/1-Ж

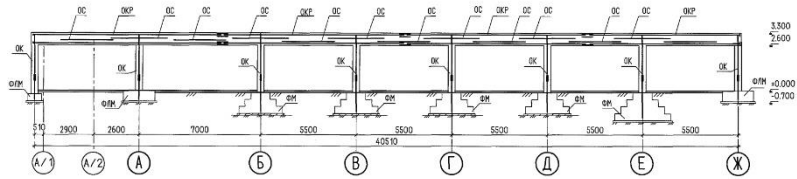


Схема каркаса по оси 8 в осях А/1-Ж

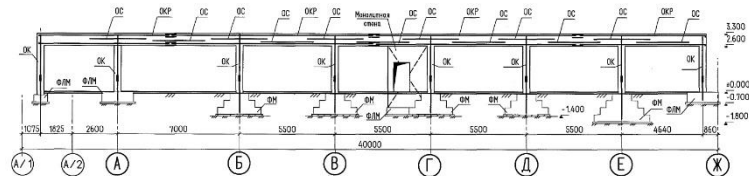
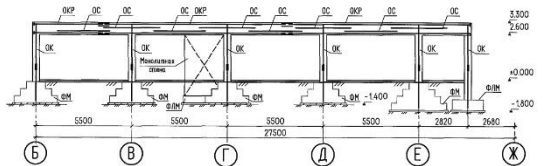


Схема каркаса по оси 9 в осях Б-Ж



|                               |               |      |       |       |      |  |  |  |
|-------------------------------|---------------|------|-------|-------|------|--|--|--|
| ИЗМЕНЕНИЯ                     |               |      |       |       |      | ПРЕДМЕТ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ<br>15-2012-КР<br>Имя застройщика по и.д. Полевая<br>Разработчик: <i>Васильев Б.В.</i><br>Проектирование: Октябрьский район г. Улан-Удэ |  |  |
| Изм.                          | Кол-во        | Лист | Факт. | Подп. | Дата | Полевная администрация<br>Стадия: П<br>Лист: 6<br>Листов:  |  |  |
| Разработчик                   | Васильев Б.В. |      |       |       |      |  |  |  |
| Исполн.                       | Зарин М.П.    |      |       |       |      |  |  |  |
| Схема каркаса по осям 7, 8, 9 |               |      |       |       |      | ООО "ГИПРОПРОЕКТ"  |  |  |

Схема каркаса по оси 10 в осях А/2-Ж

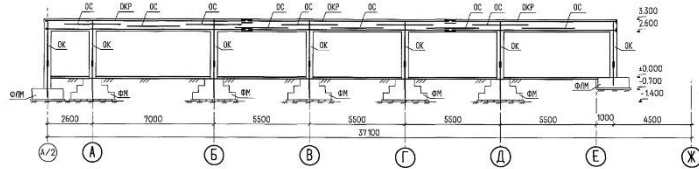


Схема каркаса по оси 11 в осях А/2-Е

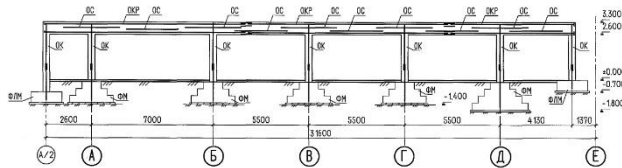
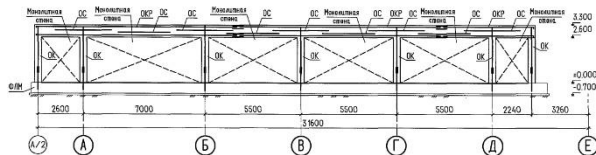


Схема каркаса по оси 12 в осях А/2-Е



|                                  |               |      |       |       |      |  |  |  |
|----------------------------------|---------------|------|-------|-------|------|--|--|--|
| ИЗМЕНЕНИЯ                        |               |      |       |       |      | ПРЕДМЕТ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ<br>15-2012-КР<br>Имя застройщика по и.д. Полевая<br>Разработчик: <i>Васильев Б.В.</i><br>Проектирование: Октябрьский район г. Улан-Удэ |  |  |
| Изм.                             | Кол-во        | Лист | Факт. | Подп. | Дата | Полевная администрация<br>Стадия: П<br>Лист: 7<br>Листов:  |  |  |
| Разработчик                      | Васильев Б.В. |      |       |       |      |  |  |  |
| Исполн.                          | Зарин М.П.    |      |       |       |      |  |  |  |
| Схема каркаса по осям 10, 11, 12 |               |      |       |       |      | ООО "ГИПРОПРОЕКТ"  |  |  |

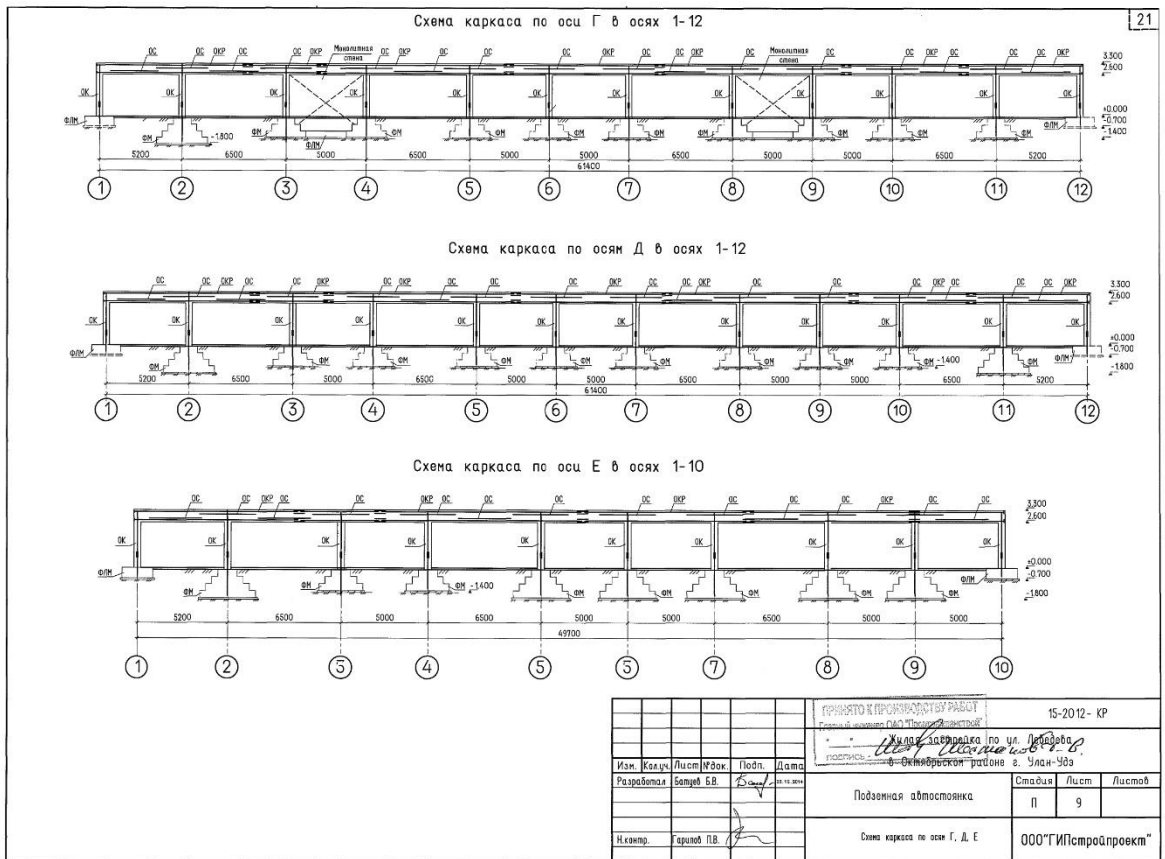
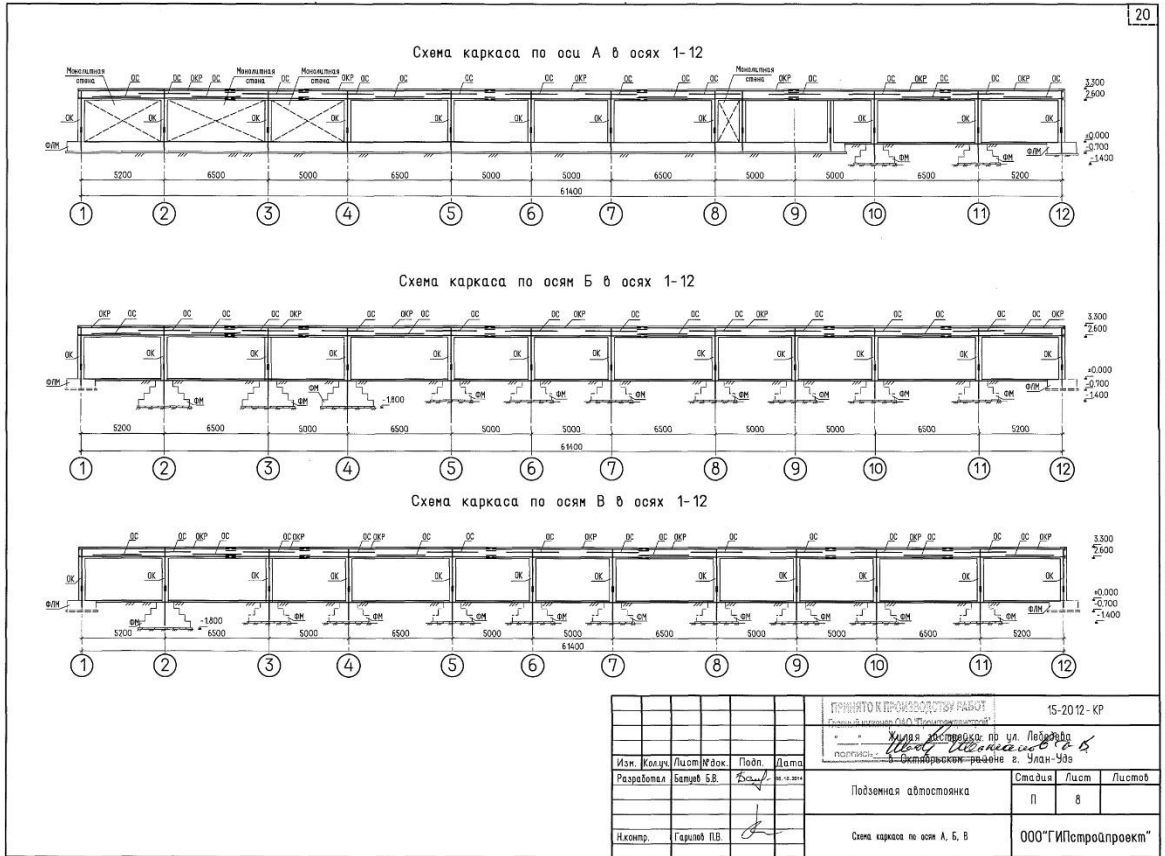




Схема каркаса по оси 1/2 в осях 5-8

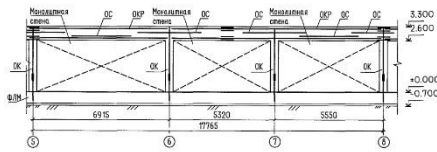


Схема каркаса по оси И/1 в осях 4-6

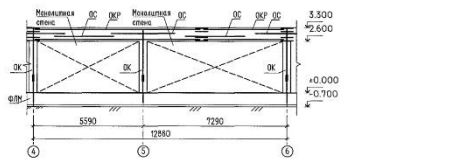


Схема каркаса по оси И/3 в осях 8-9

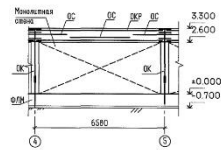
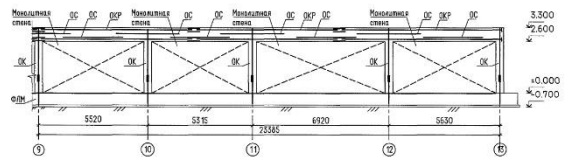


Схема каркаса по оси И/2 в осях 9-13



|  |             |        |        |       |      |  |      |                   |
|--|-------------|--------|--------|-------|------|--|------|-------------------|
| ИПРИБИТО К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ                  |             |        |        |       |      | 15-2012-КР                               |      |                   |
| Имя: <u>Иванов</u> <u>Иванов</u> <u>Иванов</u> |             |        |        |       |      | Иванов                                   |      |                   |
| Подпись: <u>Иванов</u>                         |             |        |        |       |      | Иванов                                   |      |                   |
| Изм.   | Кол-во      | Лист   | Макс   | Подп. | Дата | Статус                                   | Лист | Листов            |
| Разработал                                     | Батуев Б.В. | Батуев | Батуев |       |      | Подземная автомобильная                  | II   | 10                |
| Исполн.  | Батуев П.В. | Батуев | Батуев |       |      | Схема каркаса по осям 1/2, И/1, И/2, И/3 |      | ООО "ГИПРОПРОЕКТ" |

Схема каркаса по оси Ж в осях 1-7

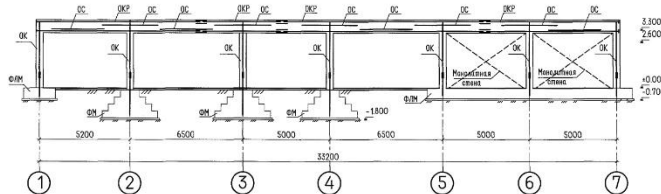


Схема каркаса по оси И в осях 1-3

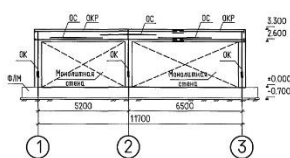
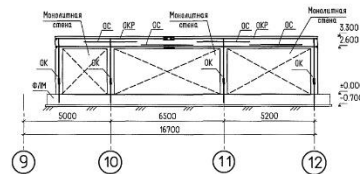
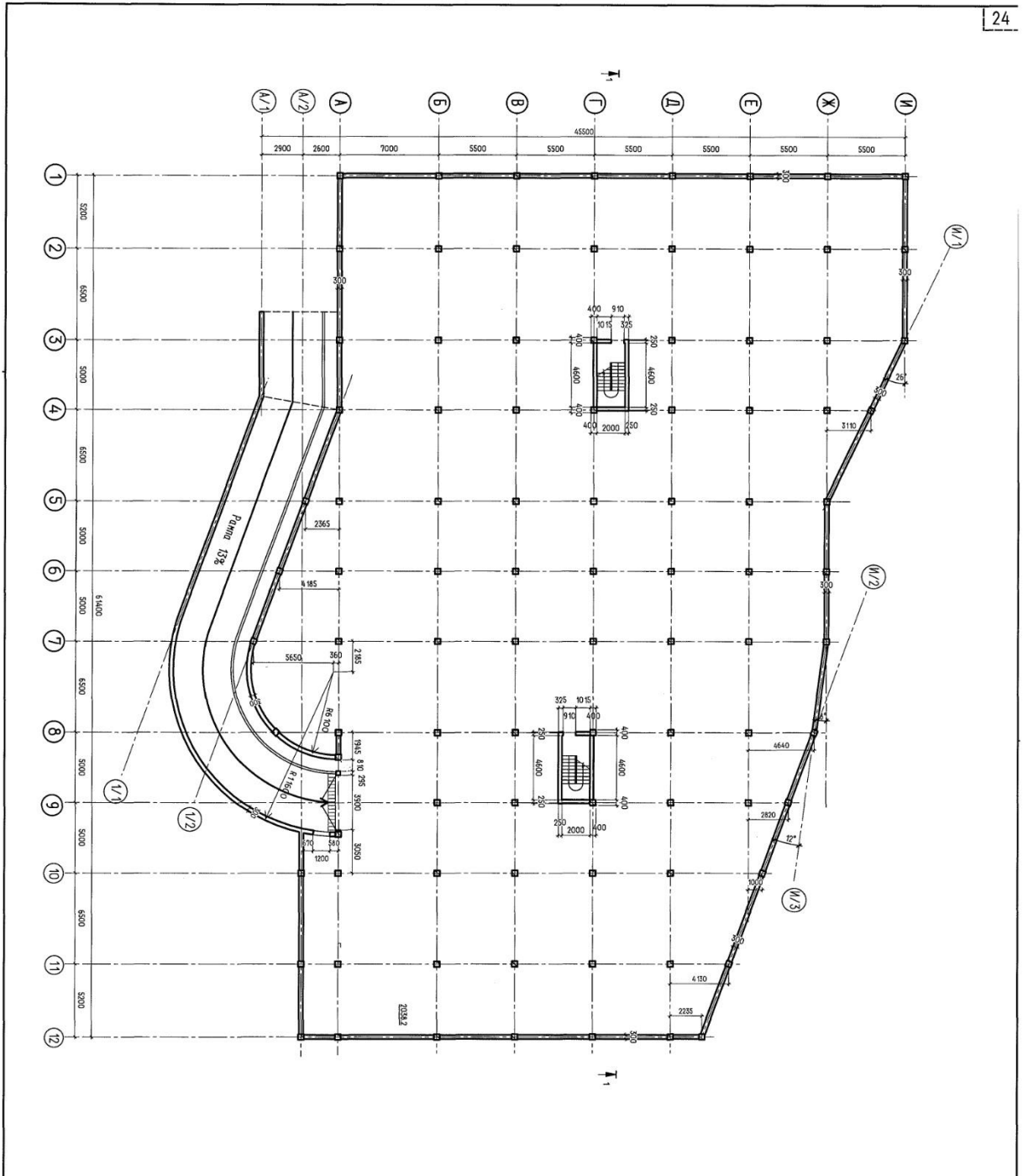


Схема каркаса по оси А/2 в осях 9-12



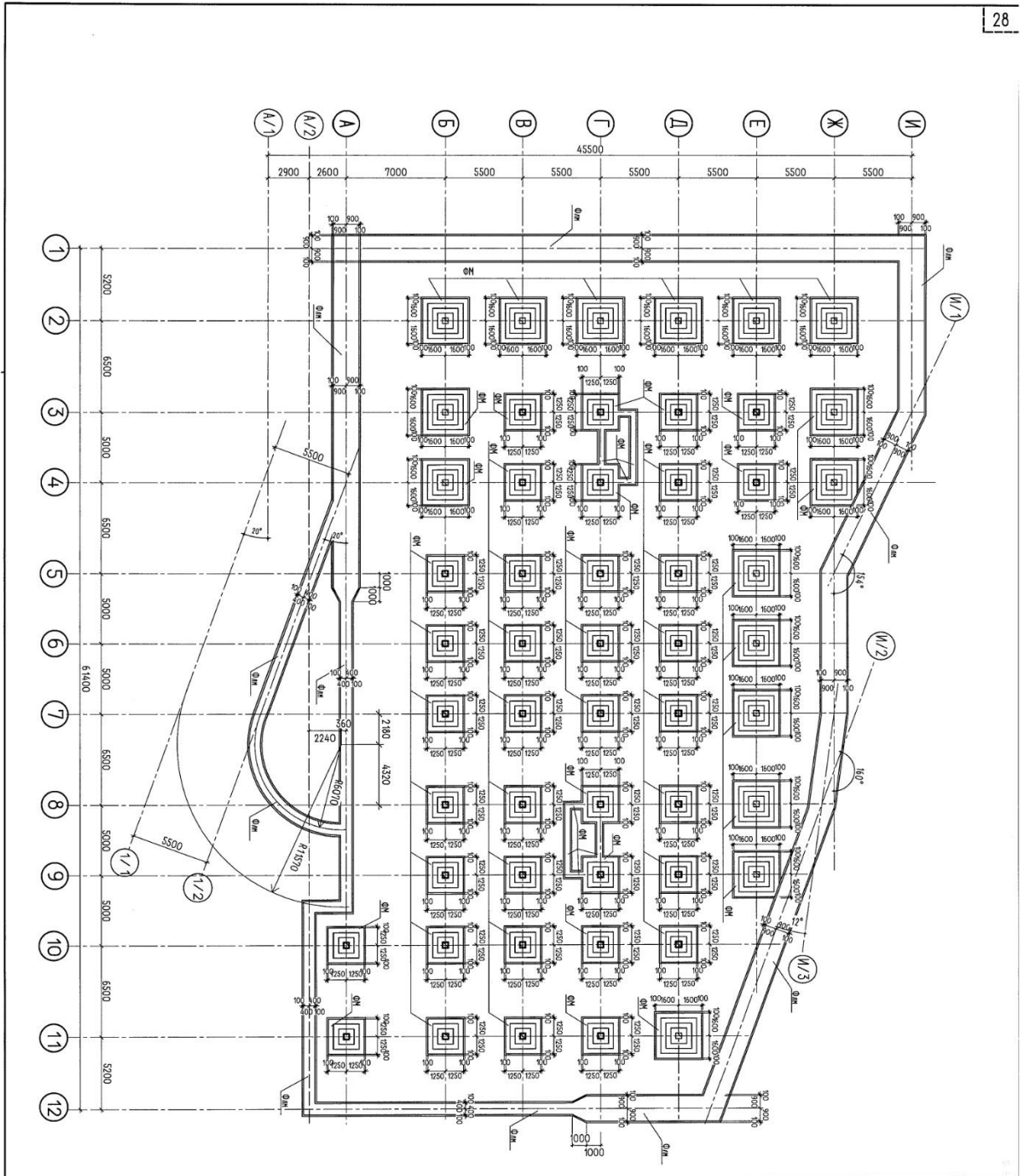
|  |             |        |        |       |      |                                 |      |                   |
|--|-------------|--------|--------|-------|------|---------------------------------|------|-------------------|
| ИПРИБИТО К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ                  |             |        |        |       |      | 15-2012-КР                      |      |                   |
| Имя: <u>Иванов</u> <u>Иванов</u> <u>Иванов</u> |             |        |        |       |      | Иванов                          |      |                   |
| Подпись: <u>Иванов</u>                         |             |        |        |       |      | Иванов                          |      |                   |
| Изм.   | Кол-во      | Лист   | Макс   | Подп. | Дата | Статус                          | Лист | Листов            |
| Разработал                                     | Батуев Б.В. | Батуев | Батуев |       |      | Подземная автомобильная         | II   | 11                |
| Исполн.  | Батуев П.В. | Батуев | Батуев |       |      | Схема каркаса по осям Ж, И, А/2 |      | ООО "ГИПРОПРОЕКТ" |



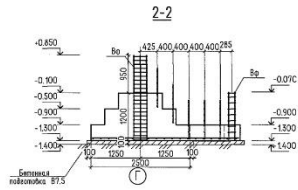
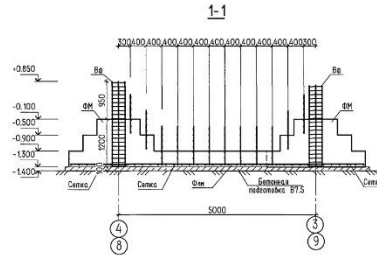
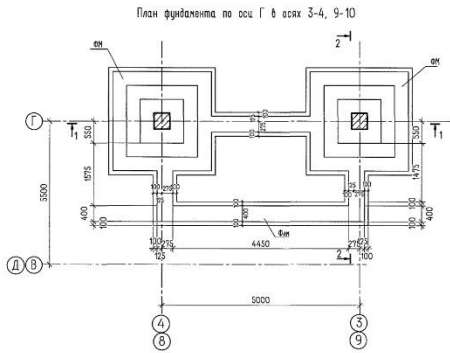
|                         |        |      |        |       |   |   |                      |      |        |
|-------------------------|--------|------|--------|-------|---|---|----------------------|------|--------|
|                         |        |      |        |       | КОМПЛЕКТ К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ<br>15-2012 - КР   |   |                      |      |        |
|                         |        |      |        |       | Главный инженер ООО «Главэкспертотценка» по ул. Лейбнера<br>в Октябрьском районе г. Улан-Удэ<br>подпись: <i>Иван Иванович</i> |   |                      |      |        |
| Изм.                    | Колуч. | Лист | № док. | Подп. | Дата  | Подземная автомобильная<br>План железобетонных стен на опк. 0.000 | Стадия               | Лист | Листов |
|                         |        |      |        |       |   |   | П                    | 12   |        |
| Разработал: Добчин Б.А. |        |      |        |       | 28.10.2014  |   | ООО «ГИПСтройпроект» |      |        |
| Н.контр. Гарилов П.В.   |        |      |        |       | [Signature]   |   |                      |      |        |



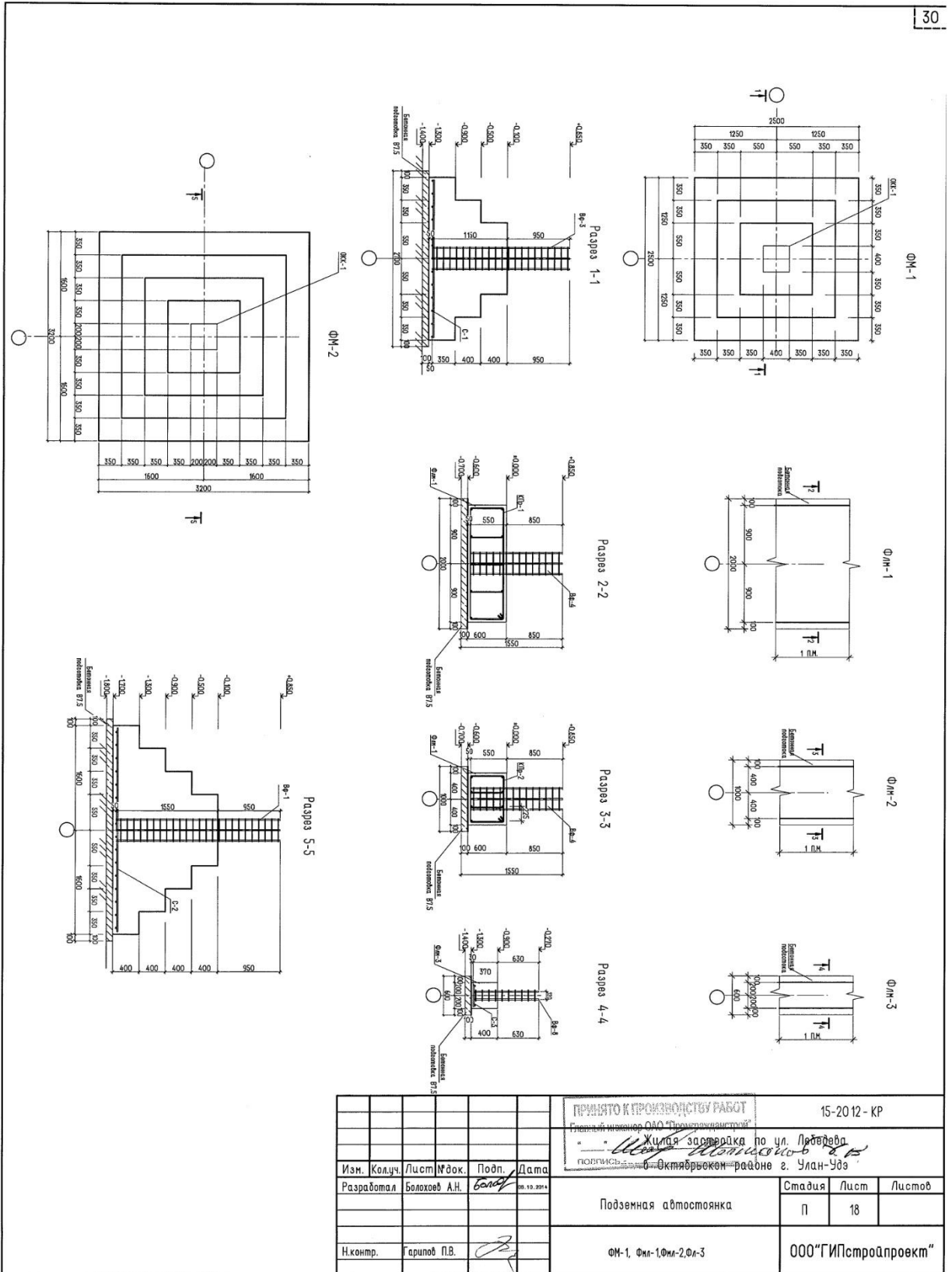




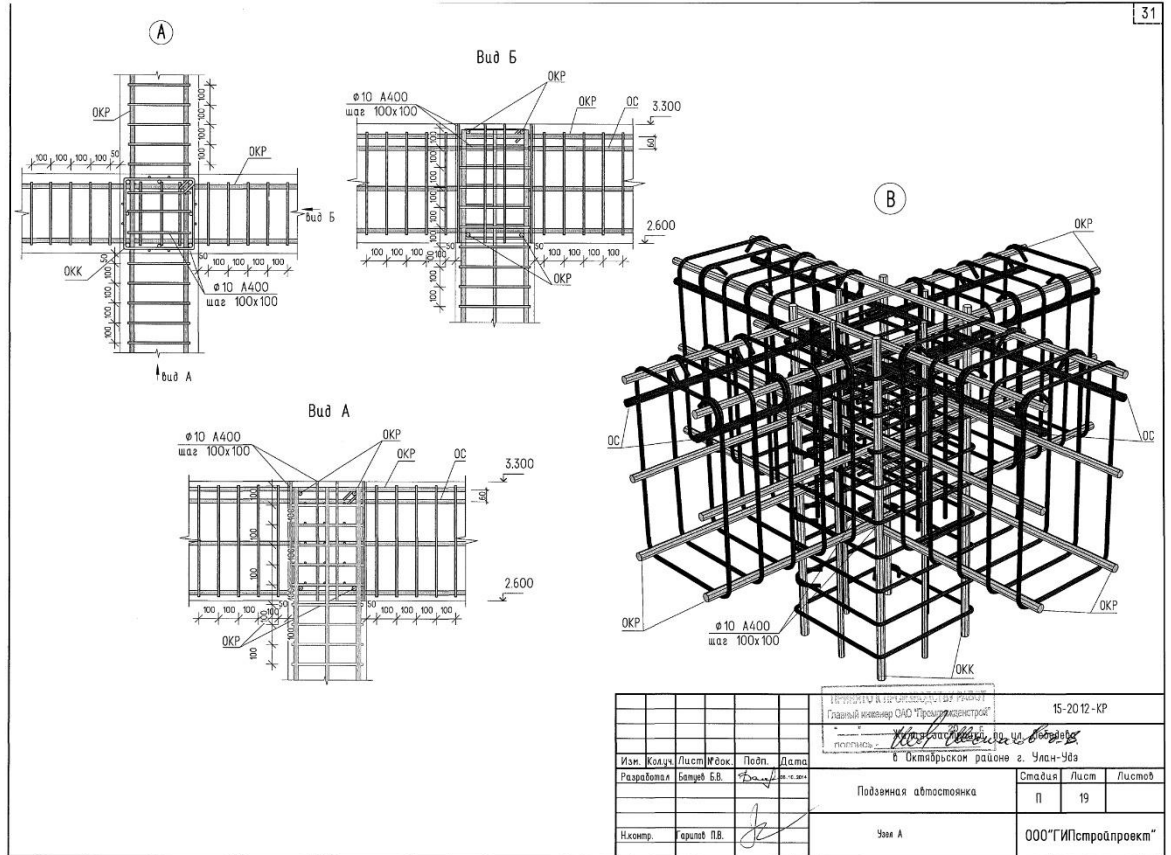
|            |              |      |        |       |                                   |                       |                                 |      |        |
|------------|--------------|------|--------|-------|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------|------|--------|
|            |              |      |        |       | ПРИНЯТО К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ      |                       | 15-2012 - КР                    |      |        |
|            |              |      |        |       | Специальный ОАО "Промстройпроект" |                       | Жилая застройка по ул. Лебедева |      |        |
|            |              |      |        |       | г. Октябрьском районе             |                       | г. Улан-Удэ                     |      |        |
| Изм.       | Колуч.       | Лист | № док. | Повп. | Дата                              | Подземная автостоянка | Стадия                          | Лист | Листов |
| Разработал | Болохов А.Н. |      |        |       | 08.10.2014                        |                       | П                               | 16   |        |
| Н.контр.   | Гарипов П.В. |      |        |       |                                   | План фундамента       | ООО "ГИПСтройпроект"            |      |        |



|   |              |         |            |       |      |   |
|---|--------------|---------|------------|-------|------|---|
| Проектно-техническое задание<br>Плановый микрорайон СМО "Минералогорный"<br>Жилищно-защитная по ул. Лавочкина<br>в Октябрьском районе г. Улан-Удэ |              |         |            |       |      | 15-2012-КР  |
| Изм.  | Кол.ч.       | Лист    | Число      | Подп. | Дата | Подземная адлостоянка<br>П 17                                     |
| Разработал  | Базалов А.Н. | Базалов | 10.08.2012 |       |      |   |
| И.контр.  | Гералов П.В. |         |            |       |      | План фундамента по оси Г в осях 3-4, 9-10<br>ООО "ГИПстройпроект" |



|          |              |              |                |       |   |                        |                      |      |        |
|----------|--------------|--------------|----------------|-------|---|------------------------|----------------------|------|--------|
|          |              |              |                |       | <b>ПРИНЯТО К ПРОИЗВОДСТВУ РАБОТ</b><br>Главный инженер ООО "Промстройпроект"<br><i>Жидкая заставка по чл. 167 п. 2 ст. 170</i><br>Подпись: <i>М.В. Волков</i><br>6-Октябрьском районе г. Улан-Удэ |                        | 15-20 12 - КР        |      |        |
| Изм.     | Колуч.       | Лист         | № док.         | Подп. | Дата  | Подземная автостоянка  | Стадия               | Лист | Листов |
|          | Разработал   | Болохов А.Н. | <i>Болохов</i> |       | 08.10.2014  |                        | П                    | 18   |        |
| Н.контр. | Гарилов П.В. |              |                |       |   | ФМ-1, ФМ-1, ФМ-2, ФМ-3 | ООО "ГИПСтройпроект" |      |        |





ООО «Бюро технических и кадастровых работ»

## Технический паспорт

на нежилое здание (часть здания),  
незавершенное строительством

наименование

**Подземная автостоянка**  
(основное назначение)

**Адрес (местоположение) здания:**

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| район                 | <b>Октябрьский</b> |
| город (др. поселение) | <b>Улан-Удэ</b>    |
| улица                 | <b>Лебедева</b>    |
| квартал               |                    |
| № дома (здания)       | <b>10</b>          |

|                              | Литера                               |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Инвентарный номер            |                                      |
| Условный номер               |                                      |
| Предыдущий кадастровый номер |                                      |
| Кадастровый номер            |                                      |
|                              | А      Б      В      Г      Д      Е |

Дата составления технического паспорта    « 01 »    октября    2020г.

Дата выдачи технического паспорта        «    »        \_\_\_\_\_    20    г.

### СОГЛАСОВАНО

|   |         |   |         |
|---|---------|---|---------|
| Наименование собственника объекта недвижимости на дату согласования технического паспорта<br>ООО «Промгражданстрой» |         | Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта<br>ООО «Бюро технических и кадастровых работ» |         |
| Представитель (должность, Ф.И.О.)   | Подпись | Представитель (должность, Ф.И.О.)<br>Панкратова С.Г.  | Подпись |

М.П.



**I. Архитектурно-планировочные и эксплуатационные показатели**

Серия, тип проекта

Год начала строительства - **2014**г. переоборудовано в \_\_\_\_\_ году

Год капитального последнего ремонта \_\_\_\_\_ Число этажей

Кроме того, имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин, технический этаж  
(подчеркнуть)

Строительный объем **7540** куб.м. Число лестниц

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования кв.м.

Площадь здания (с коридорами и лест. кл.) **2206.3** кв.м.

из нее:

лестничные клетки кв. м.

жилые помещения: общая площадь квартир кв.м.

в том числе жилая площадь кв.м.

нежилые помещения: общая площадь кв.м.

Степень готовности – 72 %

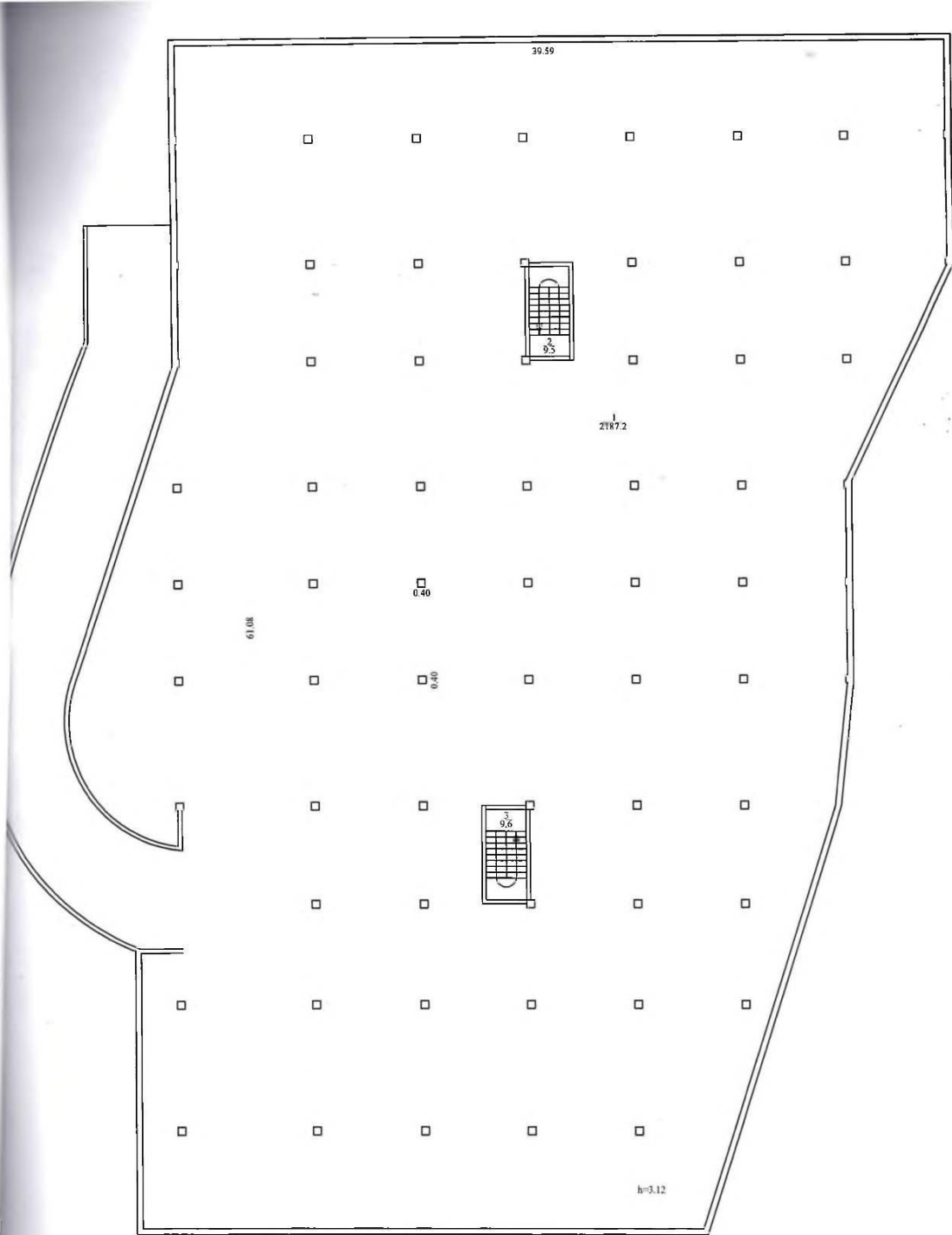
**II. Распределение площади квартир жилого здания по числу комнат**

| 1-комнатные |         |       | 2-комнатные |         |       | 3-комнатные |         |       | 4-комнатные |         |       | 5-комнатная |         |       | Всего      |         |       |
|-------------|---------|-------|-------------|---------|-------|-------------|---------|-------|-------------|---------|-------|-------------|---------|-------|------------|---------|-------|
| Количество  | Площадь |       | Количество  | Площадь |       | Количество  | Площадь |       | Количество  | Площадь |       | Количество  | Площадь |       | Количество | Площадь |       |
|             | общая   | жилая |             | общая   | жилая |             | общая   | жилая |             | общая   | жилая |             | общая   | жилая |            | общая   | жилая |
| 1           | 2       | 3     | 4           | 5       | 6     | 7           | 8       | 9     | 10          | 11      | 12    | 13          | 14      | 15    | 16         | 17      | 18    |
|             |         |       |             |         |       |             |         |       |             |         |       |             |         |       |            |         |       |

**III. Распределение площади квартир жилого здания с учетом архитектурно-планировочных особенностей**

| В квартирах  |        |         |       | В помещениях коридорной системы |        |         |       | В общежитиях |        |         |       | Из площади квартир расположено |        |         |       |                    |        |         |       |         |        |         |       |         |        |         |       |
|--------------|--------|---------|-------|---------------------------------|--------|---------|-------|--------------|--------|---------|-------|--------------------------------|--------|---------|-------|--------------------|--------|---------|-------|---------|--------|---------|-------|---------|--------|---------|-------|
| Кол-во жилых |        | Площадь |       | Кол-во жилых                    |        | Площадь |       | Кол-во жилых |        | Площадь |       | В мансардных этажах            |        |         |       | В цокольных этажах |        |         |       |         |        |         |       |         |        |         |       |
| Квартир      | Комнат | Квартир | Жилая | Квартир                         | Комнат | Квартир | Жилая | Квартир      | Комнат | Квартир | Жилая | Квартир                        | Комнат | Квартир | Жилая | Квартир            | Комнат | Квартир | Жилая | Квартир | Комнат | Квартир | Жилая | Квартир | Комнат | Квартир | Жилая |
| 1            | 2      | 3       | 4     | 5                               | 6      | 7       | 8     | 9            | 10     | 11      | 12    | 13                             | 14     | 15      | 16    | 17                 | 18     | 19      | 20    | 21      | 22     | 23      | 24    | 25      | 26     | 27      | 28    |
|              |        |         |       |                                 |        |         |       |              |        |         |       |                                |        |         |       |                    |        |         |       |         |        |         |       |         |        |         |       |





|   |             |                 |
|---|-------------|-----------------|
| ООО "Региональный центр кадастровых технологий"       |             | Инв. №          |
| Позажный план лит "А" по ул. _____ Лебедева, 10 (п.с) |             | М1:200          |
| Дата  | Исполнитель | ФИО             |
| 01.10.20  | Копировал   | Иванова М.Н.    |
| 01.10.20  | Проверил    | Панкратова С.Г. |

У. Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

| Дата записи | Лист по плану | Этаж   | № квартиры (помещения) | № комнаты по плану | Наименование помещения   | Площадь по внутреннему обмеру м <sup>2</sup> |          |       |                                    |                          |    | Высота помещения по внутреннему обмеру, м |
|-------------|---------------|--------|------------------------|--------------------|--------------------------|--|----------|-------|------------------------------------|--------------------------|----|---|
|             |               |        |                        |                    |                          | Общая  | Основная | Жилая | Полсоблагодатная (вспомогательная) | Места общего пользования |    |   |
| 1           | 2             | 3      | 4                      | 5                  | 6                        | 7  | 8        | 9     | 10                                 | 11                       | 12 | 13  |
|             | Б             | Подвал |                        | 1                  | Помещение                | 2187,2                                       |          |       |                                    |                          |    | 3,12                                      |
|             |               |        |                        | 2                  | Помещение                | 9,5  |          |       |                                    |                          |    |   |
|             |               |        |                        | 3                  | Помещение                | 9,6  |          |       |                                    |                          |    |   |
|             |               |        |                        |                    | <b>Итого по подвалу:</b> | <b>2206,3</b>                                |          |       |                                    |                          |    |   |
|             |               |        |                        |                    | <b>Всего по зданию:</b>  | <b>2206,3</b>                                |          |       |                                    |                          |    |   |

## VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

*Литера Б Подвал*

Год начала строительства: 2014

Группа капитальности: I

Число этажей: 1

| № п.п.         | Наименование конструктивных элементов          | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.) |
|----------------|--|--|
| 1              | 2  | 3  |
| 1              | Фундаменты                                     |  |
| 2              | Стены  | Монолитные железобетонные  |
| 3              | Перегородки                                    | Бетонные   |
| 4              | Перекрытия                                     | Сборные железобетонные   |
| 5              | Кровля   |  |
| 6              | Полы   | Бетонные   |
| 7              | Лестницы                                       |  |
| 8              | Проемы   |  |
|                | Проемы оконные                                 | Проемы   |
|                | Проемы дверные                                 | Проемы   |
| 9              | Внутренняя отделка стен и потолков             |  |
| 10             | Прочие работы                                  |  |
| 11             | Электротехнические и сантехнические устройства | Отопление  |
|                |  | Водопровод   |
|                |  | Канализация  |
|                |  | Электроосвещение   |
|                |  | Вентиляция   |
|                |  | Телефон  |
|                |  | Телевидение  |
|                |  | Ванны  |
|                |  | Горячее водоснабжение  |
|                |  | Лифт   |
| Мусоропровод   |  |  |
| Кухонные очаги |  |  |

Физический износ здания в процентах = 5

**IX. Исчисление площадей и объемов здания и сооружений**

| Литера          | Наименование      | Формула для подсчета по наружным измерениям | Площадь | Высота | Объем |
|-----------------|-------------------|---|---------|--------|-------|
| 1               | 2                 | 3   | 4       | 5      | 6     |
| <b>Литера Б</b> |                   |   |         |        |       |
| Б               | Основное строение |   | 2271,1  | 3,32   | 7540  |
|                 | Въезд             |   | 188,8   |        |       |
|                 |                   | Итого:                                      | 2459,9  |        | 7540  |

**X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

| Литера                   | Наименование здания и его частей | № сборника | № таблицы | Измеритель | Стоимость измерителя по таблице | Поправки к стоимости (коэф.) на |              | Стоимость измерителя с поправками | Кол-во: Объем - м3, площадь - м2 | Восстановительная стоимость в руб. | % износа | Действительная стоимость в руб. |
|--------------------------|----------------------------------|------------|-----------|------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------|---------------------------------|
|                          |                                  |            |           |            |                                 | На год оценок                   | Удельный вес |                                   |                                  |                                    |          |                                 |
| <b>В ценах 1969 года</b> |                                  |            |           |            |                                 |                                 |              |                                   |                                  |                                    |          |                                 |
| <b>Литера Б.</b>         |                                  |            |           |            |                                 |                                 |              |                                   |                                  |                                    |          |                                 |
| Б                        | Основное строение                |            |           |            |                                 |                                 |              |                                   |                                  | 288782                             | 5        | 274343                          |
|                          |                                  |            |           |            |                                 |                                 |              |                                   | Итого:                           | 288782                             |          | 274343                          |

**XI. Общая стоимость, руб.**

| В ценах какого года | Основные строения |                | Служебные строения |                | Сооружения        |                | Всего             |                |
|---------------------|-------------------|----------------|--------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                     | восстановительная | действительная | восстановительная  | действительная | восстановительная | действительная | восстановительная | действительная |
| 1969                | 288782            | 274343         |                    |                |                   |                | 288782            | 274343         |

**XII. Перечень документов прилагаемых к техническому паспорту**

| № п.п | Наименование документа | Масштаб | Количество листов | Примечание |
|-------|------------------------|---------|-------------------|------------|
| 1     | 2                      | 3       | 4                 | 5          |
| 1     | Поэтажный план         |         | 1                 |            |
| 2     | Технический паспорт    |         | 7                 |            |
|       |                        |         |                   |            |
|       |                        |         |                   |            |
|       |                        |         |                   |            |
|       |                        |         |                   |            |

01 октября 2020 г.  
01 октября 2020 г.

Исполнил: Иванова М.Н.  
Проверил: Панкратова С.Г.


**XV. Отметка о последующих обследованиях.**

| Дата обследования | « | » | 20 г. | « | » | 20 г. | « | » | 20 г. |
|-------------------|---|---|-------|---|---|-------|---|---|-------|
| Обследовал        |   |   |       |   |   |       |   |   |       |
| Проверил          |   |   |       |   |   |       |   |   |       |

**К сведению собственника здания**

1. Технический паспорт на здание является основным документом, содержащим технические сведения о здании.
2. Технический паспорт **НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН** в случае установления перепланировки или переоборудования в здании.
3. Обо всех случаях переоборудования или переустройства здания собственник должен сообщить в организации технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.



Прошнуровано \_\_\_\_\_ листы  
Пронумеровано \_\_\_\_\_ листы  
Исполнитель: *М.В. Мухоморова*

