



ООО «Оценка инфо»

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

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

ОТЧЕТ № 91-4/22

Об оценке справедливой стоимости жилого дома с земельным участком расположенных по адресу: Республика Бурятия, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, дом. 23.



<u>Дата оценки:</u>	01 апреля 2022 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	06 апреля 2022 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 44 от 31.03.2022 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена»
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,
2022 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 44 от 31.03.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права
1	03:09:000000:4108	Республика Бурятия, Кабанский район, с. Посольское, ул. Новая, дом № 23.	Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 103,4 кв.м. Инвентарный номер: 13868-2. Литера: А. Этажность: 2
2	03:09:420136:14	Республика Бурятия, Кабанский район, с. Посольское, ул. Новая, д. 23.	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – для индивидуального жилищного строительства. Площадью: 1497 кв.м.

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **01.04.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **31.03.2022г.** по **06.04.2022 г.** Результаты определения справедливой стоимости объекта оценки представлены в разделе «Основные Факты и Выводы», а методология расчетов в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка жилой недвижимости, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости (<https://www.avito.ru>, <http://uurielt.ru>).

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 01.04.2022г.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 01.04.2022 г.

Дата составления Отчета: 06.04.2022 г.

Итоговая величина справедливой стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая , д. 23, составляет на дату оценки с учетом округления:

13 300 000

(тринадцать миллионов триста тысяч) рублей.

В том числе :

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	03:09:000000:4108	Республика Бурятия, Кабанский район, с. Посольское, ул. Новая, дом № 23.	Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 103,4 кв.м. Инвентарный номер: 13868-2. Литера: А. Этажность: 2	11 560 000



2	03:09:420136:14	Республика Бурятия, Кабанский район, с. Посольское, ул. Новая, д. 23.	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – для индивидуального жилищного строительства. Площадью: 1497 кв.м.	1 740 000
---	-----------------	--	---	-----------

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с послед изменениями 02.07.2021г.); ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020). Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19, представленные Экспертный совет.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам наши услуги и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

06 апреля 2022 г.



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	8
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц	13
2.3 Описание местоположения и окружения объекта оценки , а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества	14
2.4.Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	18
3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия	20
3.3. Анализ рынка жилой недвижимости на Байкале	21
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	28
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	28
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	29
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ Справедливой СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
5.1 Расчет справедливой стоимости жилого дома с земельным участком в рамках затратного подхода	29
5.1.1. Определение справедливой стоимости земельного участка.....	30
5.2. Определение справедливой стоимости жилого дома	33
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	40
7. Итоговое заключение о СПРАВЕДЛИВОЙ стоимости оцениваемого объекта	41
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	42
Перечень использованных при проведении оценки данных.....	42
Перечень используемых источников информации.....	42
Приложение 1 Фотографии объекта оценки	43
Приложение 2. Копии документов Заказчика.....	51
Приложение 3. Копии образовательных документов Оценщика.....	66



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	91-4/22 от 06.04.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 44 от 31.03.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг
Краткое описание Объектов недвижимого имущества	Жилой дом общей площадью 103,4 кв.м., земельный участок площадью 1497 кв.м. расположены по адресу: Республика Бурятия, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, д.23.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	01.04.2022г.
Период проведения работ	31.03.2022- 06.04.2022г.
Дата составления Отчета	06.04.2022г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Выписки из ЕГРН от 28.03.2017г. (Кадастровый номер: 03:09:420136:14) - Копия выписки из ЕГРН от 27.03.2017г. (кадастровый номер: 03:09:000000:4108. - Копия технического паспорта от 20.08.2013г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	13 300 000 рублей, в том числе рыночная стоимость земельного участка 1 740 000 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	13 300 000 рублей, в том числе рыночная стоимость земельного участка 1 740 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 44 от 31.03.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость Недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, д. 23
Тип (вид) объекта оценки	Недвижимое имущество
Объекты недвижимости подлежащие оценке	Недвижимое имущество расположенное по адресу : Республика Бурятия, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, д. 23. В составе: - Жилой дом общей площадью 103,4 кв.м. Этажность 2. - Земельный участок площадью 1497 +/-17 кв.м. категория земель- Земли населенных пунктов , для индивидуального жилищного строительства.
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление



Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта недвижимого имущества	Рассматриваемые объекты оценки представляют собой земельный участок и жилой дом.
Характеристика объектов недвижимого имущества	Земельный участок площадью 1497 кв.м. категория земель- Земли населенных пунктов , для индивидуального жилищного строительства. Участок ровный, огорожен помимо улучшения жилого дома имеет дополнительные постройки гараж, баня. Жилой дом площадью 103,4 кв.м. с учетом всех дополнительных построек в виде веранд и т.д. год постройки 2008 г. этажность 2. Физическое состояние хорошее, отделка люкс, сделан ремонт напольных покрытий, а так же капитальные работы по замене основного пола, и применение системы теплый пол.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость (рубли)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	01.04.20222 г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения, указанные в Разделе 1.3 Отчета об оценке.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценка стоимости объекта оценки выполняется: - без проведения специальных видов экспертиз: юридической –правового положения объекта, технической, технологической, санитарно-гигиенической и экологической. - без проведения аудиторской проверки финансовой отчетности и инвентаризации составных частей объектов, в предположении, что по объектам отсутствуют обременения, Оценщик не проводил обмеры объекта аренды и основывался на данных, содержащих в документах предоставленных Заказчиком. - Исходя из изученных материалов, а именно документации предоставленной заказчиком, площадь дома считается по данным Технического паспорта , с учетом всех помещений прилегающих к основному строению. Таким образом принимаем для расчетов площадь 193,7 кв.м. 1. Стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина. В итоговом заключении проводится анализ возможных границ интервала, которые учитывают специфику сегмента рынка. В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. 2. стоимость, оцениваемая в отчете, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки); 3. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости; 4. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, Оценщик рекомендует пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3 Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице генерального директора Еврецкого Владимира Владимировича , действующего на основании Устава



РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001
----------------------------	---

Таблица 4 Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна	
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.	
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.	
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-001683 от 10.12.2021г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование» на период с 01.01.2022г. по 30.06.2023г.	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru	
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора		
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064	
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г	
ИНН/КПП	0326499191/032601001	
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11	
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2021 г по 19 июня 2022 г. Страховой полис № 21840B4FC0012.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты	

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

Настоящим ООО «Оценка инфо», в лице директора Бадмацыреновой Цыжигмы Аюровны, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от



29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, а именно подтверждает, что не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом заказчика оценки, а также не имеет никаких отношений относительно заказчика оценки и объекта оценки в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, кроме обязательств по договору на проведение оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, указанный в договоре, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы

Оценщик, составивший настоящий Отчет, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Бадмацыренова Цыжигма Аюровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Бадмацыренова Цыжигма Аюровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

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

Оценщик, выполнявший данную работу и подписавший данный отчет, подтверждает на основании своих знаний и убеждений следующее:

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало профессионального содействия в подготовке Отчета;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности АС «Русское общество оценщиков» а также Задания на оценку;
- результат оценки признается действительным на дату оценки и может быть рекомендован в качестве справедливой стоимости оцениваемых объектов;

Оценщик разъяснил Заказчику цели и задачи оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости по документам представляют собой жилой дом с надворными постройками с земельным участком, исходя из осмотра Оценщик основывается на том, что фактически



объект оценки относится к жилому сегменту. Оценка производится по правоустанавливающим документам Заказчика.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Несмотря на то, что оцениваемый объект принадлежит владельцу и используется в соответствии с его интересами, Оценщики, при проведении оценки исходили из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

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

Исходя из изученных материалов, а именно документации предоставленной заказчиком, площадь дома считается по данным Технического паспорта, с учетом всех помещений прилегающих к основному строению. Таким образом Оценщик принимает для расчетов площадь 193,7 кв.м.

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

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

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действ. редакции);



Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

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

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

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

- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с послед изм.);
- ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297;
- ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298;
- ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299;
- ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611
- Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13);
- Свод стандартов СПОД РОО 2020. АС Русское общество оценщиков.

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО¹. с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции между участниками рынка на дату измерения. В данном определении:

- 1) дано точное указание на то, что справедливая стоимость является ценой продажи,
- 2) ясно определено, что справедливая стоимость – это рыночная котировка (market-based measurement).
- 3) упоминание даты измерения прямо указывает, что справедливая стоимость отражает текущую рыночную ситуацию, а не представление относительно будущих рыночных условий.

Участники рынка в понимании IFRS 13- это продавцы и покупатели на основном (или наиболее благоприятном) рынке для актива или обязательства, которые имеют ВСЕ следующие характеристики:

а) они независимы друг от друга (independent of each other), Однако цена при операции продажи связанной стороне может быть использована при измерении справедливой стоимости, если компания имеет доказательства, что операция была проведена на рыночных условиях.

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



б) они являются знающими (knowledgeable), т.е. имеют обоснованное знание (reasonable understanding) об активе или обязательстве и об операции, используя всю имеющуюся информацию, включая информацию, которая может быть получена через обычную проверку финансового состояния (due diligence).

в) они имеют возможность (able to enter into a transaction) провести операцию обмена актива или передачи обязательства (есть доступ на рынок)

г) они являются желающими (willing to enter into a transaction) провести операцию обмена (купить/продать) с активом или обязательством; это означает, что они мотивированы, но не вынуждены так делать.

Таким образом, новое словосочетание «участники рынка» содержит в себе часть старого определения: это «хорошо осведомленные, желающие и независимые стороны». Плюс данное понятие было расширено атрибутом, которого раньше не было: участники рынка должны «иметь доступ на рынок», что не всегда само собой разумеется.

IFRS 13 постулирует, что оценка справедливой стоимости является справедливой оценкой (оценкой, основанной на рыночных данных). Поэтому оценка справедливой стоимости использует те же предположения

Определение рыночной стоимости приводится в соответствии со ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ и разделом III «Виды стоимости» Федеральных стандартов оценки ФСО № 2:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Проведенный Оценщиками анализ факторов, влияющих на рыночную стоимость оцениваемого объекта, а также ситуации, сложившейся на рынке коммерческой недвижимости, на дату оценки, позволил сделать следующие выводы, что соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости во многом зависит от экономического положения города и региона в целом. Роль столицы Республики, природные богатства, энергетические и промышленные ресурсы, а так же долгосрочная аренда городских земель создают благоприятную инвестиционную привлекательность и увеличивают спрос на недвижимость в городе.

Объекты оценки - к ним относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Стоимость объекта оценки – 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 цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Итоговая величина стоимости объекта оценки величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подходы к оценке - это совокупность приемов и процедур, определяющих состав исходной информации и выполнение на ее основе оценки объекта (затратный, сравнительный и доходный подходы).

Цель оценки – определение справедливой или иной стоимости для совершения тех или иных действий с объектом оценки. Ситуаций, когда может потребоваться оценка, великое множество.



Аналог объекта оценки это сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

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

Земля подразделяется на:

земельные участки, предназначенные под застройку;

природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации.

Жильё — это строение со всеми удобствами, предназначенное для проживания человека.

Жильё может быть: элитным; типовым; городским; загородным.

Согласование результатов оценки — получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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

Дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

Земля подразделяется на:

земельные участки, предназначенные под застройку;

природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации.

Жильё — это строение со всеми удобствами, предназначенное для проживания человека.

Жильё может быть: элитным; типовым; городским; загородным.

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

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

Дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Восстановительная стоимость (ВС) строительства оцениваемого объекта недвижимости рассчитывается в текущих ценах на дату оценки без учета накопленного износа.

Она может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения. Выбор расчета указанных стоимостей требует определенного обоснования и зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристик и т.д.

Стоимость воспроизводства — затраты на строительство точной копии оцениваемого здания в текущих ценах на действительную дату оценки при использовании таких же строительных материалов, стандартов и проекта.



Стоимость замещения – затраты на строительство объекта одинаковой полезности в текущих ценах на действительную дату оценки с использованием современных материалов, стандартов, проектов 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.

Полная восстановительная стоимость (ПВС) – отражаемая в балансовой стоимости восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов (большая частью актуальна для активной части основных фондов).

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При использовании Отчета были использованы следующие документы и материалы:

- Копия Выписки из ЕГРН от 28.03.2017г. (Кадастровый номер: 03:09:420136:14)
- Копия выписки из ЕГРН от 27.03.2017г. (кадастровый номер: 03:09:000000:4108.

Технические характеристики

- копия технического паспорта от 20.08.2013г.

Копии вышеперечисленных документов указаны в приложении к настоящему отчету.

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

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

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

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

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (ст. 131 ГК РФ).

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

Состав Объектов оценки

Помещение, входящее в оцениваемый объект недвижимости, принадлежат Заказчику на праве доверительного управления. Права собственности зарегистрированы в установленном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи.

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



Таблица 5

Объект права	№ и дата выдачи свидетельства	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Жилой дом, назначение: жилое. Инвентарный номер: 13868-2. Литера: А. Этажность: 2	Выписка из ЕГРН от 27.03.2017г.	Владельцы паев Закрытого паевого инвестиционного фонда	Общая долевая собственность	Доверительное управление
Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – для индивидуального жилищного строительства. Площадь: 1497 кв.м.	Выписка из ЕГРН от 28.03.2017г. * номер регистрации 03.09.420136.14-03/001/2017-4	недвижимости «Селена»		Доверительное управление, номер регистрации -03.09.420136.14-03/001/2017-5

Существующие ограничения (обременения права) в выписках о государственной регистрации права зарегистрировано Доверительное управление согласно Выпискам из ЕГРН.

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

2.3 Описание местоположения и окружения объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Россия, Республика Бурятия, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, д. 23.

Кабанский район создан как административно-территориальная единица 26 сентября 1927 г.

Общая площадь – 13470 кв. км, что составляет около 4% территории Республики Бурятия. Население района - 59800 человек. 62 населенных пункта представляют 19 сельских и городских поселений Кабанского района.

Расстояние от административного центра с. Кабанск до г. Улан-Удэ составляет 113 км. По всей территории района проходят федеральная автомобильная трасса Москва-Владивосток и Восточно-Сибирская железнодорожная магистраль. Река Селенга делит район на две равные части, соединяет которые новый 774-метровый мост, самый протяженный в Бурятии.

Территория района расположена в красивой благодатной долине вдоль южного и юго-восточного побережья озера Байкал. Протяженность береговой линии озера от границы с Иркутской областью реки Снежной на юге - до мыса Облом на севере составляет 218 км. Пройдя путь от озера до отрогов хребта Хамар-Дабан, можно в течение одного дня побывать на прибайкальских террасах, в горно-лесном поясе, на «альпийских» лугах и в тундре. Река Селенга, вдаваясь в акваторию Байкала более чем на 30 км, образует дельту – уникальную систему бесчисленных протоков и островов, благоприятную для нереста рыбы и гнездования птиц. Селенгинская дельта имеет международное значение как одна из ведущих орнитологических территорий Азии. Основная часть района относится к Центральной экологической зоне.

Таблица 6 Краткое описание местоположения объекта оценки

Местоположение	Республика Бурятия, р. Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, дом № 23.
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее, дом расположен в близи озера Байкал. (150-200м)
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Средняя общеобразовательная школа, детский сад, Дом культуры, библиотека, врачебная амбулатория, почтовое отделение, администрация сельского поселения. СПК "Рыболовецкая артель" Кабанский рыбозавод»
Экономическое местоположение	Кабанский район, Прибайкалье. С. Посольское.
Застроенность окружения	Окружение застроено жилыми домами
Типичное использование окружающей недвижимости	Жилое

Схему расположения объекта оценки см. на Рис. 1.

К основным характеристикам местоположения можно отнести следующие факторы

- расположено вблизи озера Байкал.
- хорошие подъездные пути;



- наличие объектов социально-бытового назначения.

Все выше перечисленные факторы местоположения объекта оценки являются ценообразующими факторами.



Рис. 1 Локальное местоположение с. Посольское

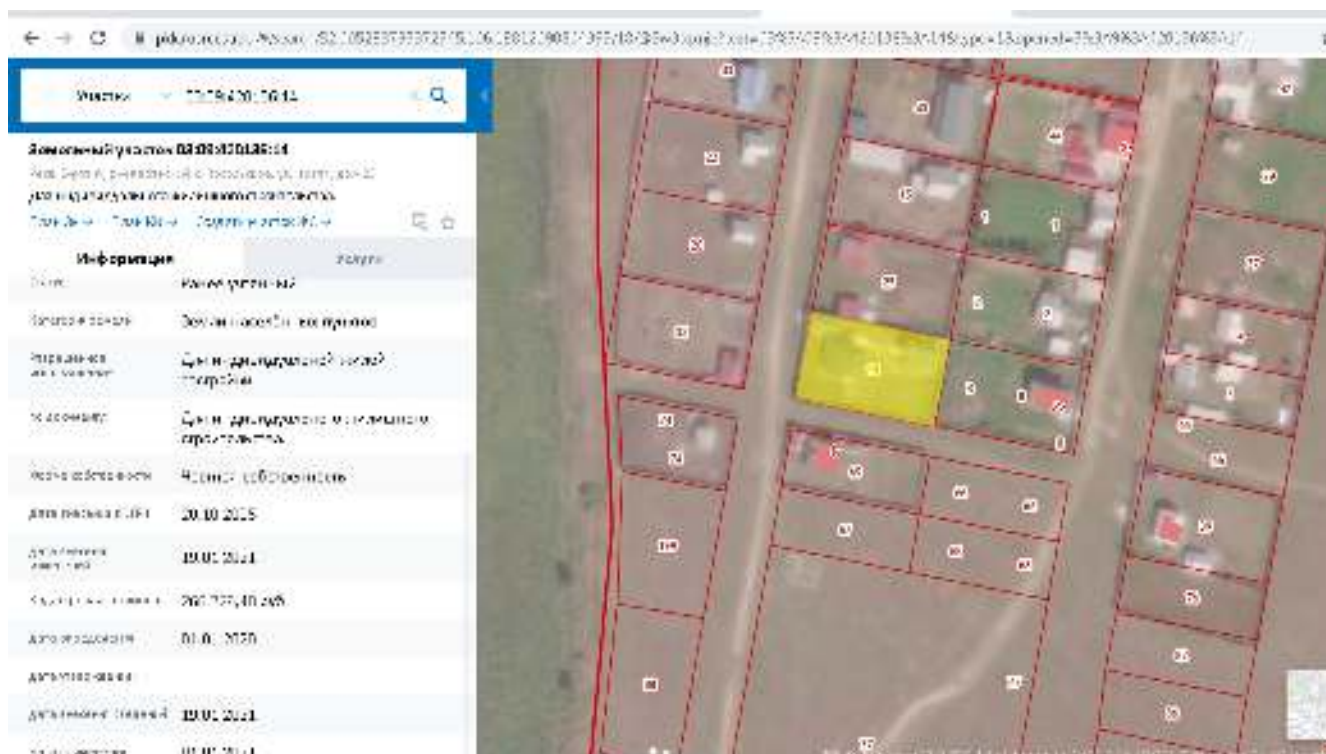


Рис.2. План земельного участка на публичной кадастровой карте

**Таблица 7 Описание земельного участка**

Местоположение	Республика Бурятия, р. Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, дом № 23.
Назначение	Для индивидуального жилищного строительства
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь, кв. м	1497
Наличие улучшений	Надворные постройки, уличные насаждения (Голубые ели, плодово-ягодные, кустовые растения)
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 28.03.2017г.
Кадастровый номер	03:09:420136:14

Таблица 8. Описание жилого дома

Число надземных этажей	2
Число подземных этажей	-
Общая площадь кв.м.	103,4 кв.м согласно выписке ЕГРН, по данным технического паспорта и визуального осмотра, для расчетов принимается площадь равная 193,7 кв.м.
Материал фундамента	Бетонный
Материал стен	Деревянные, Кирпичные (основной материал кирпич)
Материал перекрытий	Деревянные
Перегородки	Деревянные, стеклопакет
Материал оконных проемов	ПВХ
Материал дверных проемов	Металлические, ПВХ
Год постройки	2008
Коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (скважина более 80 м)
Состояние внутренней отделки. И общие характеристики.	Отличное- хорошее, сделан качественный ремонт класса премиум. Высококачественный ремонт со сложными конструкциями (потолки со сложной системой освещения, теплые полы и т.д.), Шведский качественный камин, дизайнерская мебель, встроенная кухня, просторные веранда (остекленная терраса), хороший вид из окон. Дом находится под охраной, видеонаблюдение, оснащение системой автоматического полива, оснащение автоматической системой безопасности насосной станции (системы забора воды, так же стоит стабилизатор напряжения, кабель-утеплитель для трубосточной системы и подачи воды).
Состояние наружной отделки	Отличное
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Жилой дом
Правоустанавливающие документы	Выписка из ЕГРН от 27.03.2017г
Кадастровый номер	03:09:000000:4108

Таблица 9. Краткая характеристика надворных построек - Баня

Число надземных этажей	2
Число подземных этажей	1
Материал фундамента	Бетонный
Материал стен	Деревянные, Кирпичные
Материал перекрытий	Деревянные
Перегородки	Деревянные, стеклопакет
Материал оконных проемов	ПВХ
Материал дверных проемов	Деревянные, ПВХ
Год постройки	2008
Коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (скважина)
Состояние внутренней отделки	Отличное. Что касается парилки, то внутренняя отделка проводилась с использованием исключительно лиственных пород дерева: это береза, лиственница, тополь, липа и осина. Все дело в том, что только такая древесина не накаляется при жаре и не выделяет смолы. Кроме того, она достаточно быстро высыхает при проветривании бани. Баня оснащена электрическим отоплением, водонагреватель, имеется санузел, душевая, комната отдыха на втором этаже. В наше время баня является не маловажной частью при купле-продажи загородного дома, особое внимание уделяется качеству материалов использованных при строительстве, и параметрам технической оснащенности либо коммуникациям, так как это удобно и практично. Соответственно такие объекты могут стоить на порядок выше здания бани простой отделки и без коммуникаций.



Состояние наружной отделки	Хорошее, здание отделано кирпичом, веранда остеклена ударопрочными стеклопакетами. Отделка сделана из высококачественных материалов.
Информация о текущем использовании	Баня
Площадь застройки согласно ситуационному плану.	66,22 кв.м. Данные тех.паспорта

Таблица 10. Краткая характеристика надворных построек - Гараж

Число надземных этажей	1
Число подземных этажей	-
Материал фундамента	Бетонный
Материал стен	Кирпичные, Блоки
Материал перекрытий	Кирпичные, блоки
Перегородки	Кирпичные
Материал оконных проемов	-
Материал дверных проемов	Металлические
Год постройки	2008
Коммуникации	Электроснабжение, отопление
Состояние внутренней отделки	Отличное
Состояние наружной отделки	Отличное
Информация о текущем использовании	Гараж
Площадь застройки согласно ситуационному плану	71,1 кв.м. Данные тех.паспорта

Таблица 11. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая. На сегодняшний день с. Посольское вошло в список Самых красивых деревень и городков России.
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Средняя. В основном преобладает жилая застройка, жилые дома в окружении в хорошем состоянии. В самом с. Посольское есть различные магазины, продовольственные, продуктовые. Так же расположен Посольский Спасо-Преображенский монастырь . Территория села не так уж и велика, расположена вдоль береговой линии озера Байкал.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Дома, коттеджи и другая жилая (в том числе и нежилая) недвижимость на Байкале хорошо ценятся.

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно ФСО-1 «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки

Таблица 12

Группы зданий	Жилое
Существующее использование	Жилой дом с земельным участком
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Назначение соответствует использованию
Эффективность	Жилое
Мнение субъектов рынка ²	Жилое
Наилучшее использование	Жилое

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



Таким образом, в случае отсутствия ярко выраженных изменений мнений субъектов на рынке, анализ наилучшего использования подразумевает учет:

- юридических ограничений (установленное назначение объекта);
- экономической возможности (существующее использование и использование, возможное без существенных затрат);
- эффективности использования (взгляд на объект субъектов рынка).

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

В данном случае так как объекты недвижимого имущества, относятся к индивидуальной жилой застройке и не используются никаким иным способом, то законодательное, экономическое, и эффективное использование соответствует фактическому использованию, в качестве жилого дома.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства³: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 16 марта 2022 г.

За неделю с 5 по 11 марта 2022 года потребительские цены выросли на 2,09% под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Несмотря на замедление, основной вклад в инфляцию 1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил

³ <https://www.economy.gov.ru/material/file/0c70225fdd9f10adc84a596f3a97885b/16032022.pdf>



10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

За неделю с 26 февраля по 4 марта 2022 года инфляция составила 2,22%⁴ под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Основной вклад в инфляцию внес рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) при удорожании легковых автомобилей, а также электро- и бытовых приборов. На продовольственные товары цены выросли на 0,83% за счет как удорожания плодоовощной продукции, так и других продуктов питания. В секторе туристических и регулируемых услуг темп роста цен составил 1,97%. Потребительская инфляция с 26 февраля по 4 марта

1. За неделю с 26 февраля по 4 марта инфляция составила 2,22%. Основное влияние на инфляцию оказал рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) в связи с ослаблением курса рубля, а также повышенным спросом на ряд товаров. Так, на отчетной неделе рост цен на легковые автомобили составил 15,70%, на электро- и бытовые приборы – 11,66%, строительные материалы – 1,81%, медицинские товары – 4,71%. Сдерживающее влияние оказал сохраняющийся вторую неделю подряд околонулевой рост цен на автомобильный бензин.

2. Темпы роста цен на продовольственные товары составили 0,83% преимущественно за счет продуктов питания, за исключением овощей и фруктов (0,52%). На отчетной неделе сохранился рост цен

⁴https://www.economy.gov.ru/material/file/87e10bb48af9de632bb0ab4f334e0f87/09032022_2.pdf



на: сахар, мясопродукты, масла и жиры, молоко и молочную продукцию, хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, яйца. На плодоовощную продукцию цены выросли на 2,85%.

3. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 1,97% при удорожании услуг зарубежного туризма на 28,67%. Сдерживающее влияние на прошедшей неделе оказало снижение цен на санаторно-оздоровительные услуги (-0,44%).

Мировые рынки 4. В феврале индекс продовольственных цен ФАО повысился на 3,9% м/м и на 20,7% г/г (+1,3% и +19,3% в январе). В наибольшей степени по сравнению с январем подорожали растительные масла (+8,5%) и молочная продукция (+6,4%). Единственным товаром, стоимость которого снизилась, стал сахар (-1,9%). На неделе с 25 февраля по 4 марта на мировых рынках продовольствия наблюдался резкий подъем цен. Пшеница в США и Франции подорожала на 59,9% и 32,0%, кукуруза – на 14,7%, сахар – в среднем на 7,9%, масла и масличные на 5,4–16,5% (неделей ранее изменение цен составило от -1,8% до +8,8%, в феврале – от -8,1% до 13,5%). Исключение составили говядина и свинина, котировки которых понизились на 4,3% и 3,1% соответственно (-3,3% и -5,2% неделей ранее; +2,2% и +17,2% в феврале). В среднем продовольственные цены в мире в марте превысили свой прошлогодний уровень на 25,5%.

5. На мировом рынке удобрений на текущей неделе существенно повысилась стоимость азотных и калийных удобрений – на 14,4% и 6,0% (+31,5% и +1,5% неделей ранее; -12,4% и -3,0% в феврале). Стоимость смешанных удобрений, как и на прошлой неделе, не изменилась (+1,4% в феврале). В годовом выражении мировые цены на удобрения в марте увеличились на 17,0–110,0%.

6. На мировом рынке черных металлов на неделе с 25 февраля по 4 марта фьючерсные и спотовые цены на железную руду увеличились на 15,4% и 13,9% (-11,8% и +2,4% неделей ранее; +5,3% и +4,4% в феврале). Стоимость металлолома (Турция) и арматуры (Лондон) выросла на 21,6% и 13,3% (+1,6% и -0,5% неделей ранее; +7,3% и +5,6% в феврале). В годовом выражении железная руда на фьючерсном и спотовом рынках подешевела на 32,4% и 14,1%, лом черных металлов и арматура подорожали на 32,2% и 31,8%.

3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия⁵

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ. Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в 2021 году по сравнению с предыдущим годом равнялся 100,3 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 82,3 %, обрабатывающих производствах – 111,0 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 96,6 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 145,8 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в 2021 году в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 18921,7 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 100,1 %. На конец декабря 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 336,3 тыс. голов (на 1,7 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2020 г.), из него коров – 143,5 (на 2,3 % больше), поголовье свиней – 128,8 (на 0,6 % меньше), овец и коз – 297,4 (на 6,2 % больше), птицы – 463,2 тыс. голов (на 0,6 % меньше). В 2021 году в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 69,4 тыс. тонн, что на 9,9 % больше уровня предыдущего года, молока – 100,0 тыс. тонн (снижение на 9,2 %), яиц – 94,4 млн. штук (на 0,2 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в 2021 году составил 25867,1 млн. рублей или 95,7 % к уровню 2020 года. В январе – декабре 2021 года на территории республики введены в эксплуатацию 2316 жилых домов (3685 квартир) общей площадью 279,3 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 1,3 %.оборот розничной торговли составил в 2021 году 219,0 млрд. рублей или 102,7 % (в сопоставимых ценах) к 2020 году. Индекс потребительских цен в декабре 2021 года к декабрю 2020 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 111,0 %, непродовольственные товары – 110,3 %, услуги – 105,1 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 46402,4 рубля, что больше на 12,8 % по сравнению с ноябрем 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 года соответствовала 103,1 % к уровню ноября 2020 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 января 2022 года составила 4,6 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 января 2021 года на 82,7 %, с 1 декабря 2021 года – на 15,9 %. В государственных учреждениях службы

⁵https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2021-04/30/of_sep_202103.pdf



занятости населения на конец декабря 2021 года зарегистрированная численность безработных составила 4,7 тыс. человек или 22,5 % к соответствующему периоду 2020 года. В январе – ноябре 2021 года в республике родилось 11054 человек, умерло – 12278, естественная убыль составила 1224 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2020 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 3,4 %) и увеличение числа умерших (на 20,5 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 46402,4 рубля. Наблюдается увеличение заработной платы на 6,3 % по сравнению с октябрём 2021 года и увеличение на 12,8 % – с ноябрём 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 года соответствовала 105,0 % к уровню октября 2021 года и 103,1 % к уровню ноября 2020 года.

Дифференциация уровней заработной платы по видам экономической деятельности в республике значительна. В январе – ноябре 2021 года высокий размер начисленной заработной платы отмечался у работников, занятых в сфере добычи полезных ископаемых, где превышен среднереспубликанский показатель в 2,1 раза, финансовой и страховой деятельности – в 1,5 раза, транспортировки и хранения на 36,5 %. Наиболее низкая оплата труда по сравнению со среднереспубликанским значением наблюдалась у работников, занятых в сфере гостиниц и предприятий общественного питания (на 49,9 %), торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (на 43,6 %).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в ноябре 2021 года составила 432,3 тыс. человек или 43,9 % от общей численности населения республики. Из них 394,5 тыс. человек были заняты в экономике республики и 37,7 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 52,1 %, уровень безработицы – 8,7 %. Уровень общей безработицы в ноябре 2021 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 8,0 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2021 года зарегистрированная численность безработных составила 4,7 тыс. человек или 22,5 % к соответствующему периоду 2020 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 1,1 %.

Преобладающая часть занятого населения сосредоточена в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия. В ноябре 2021 года, по оценке, на них работало 164,9 тыс. человек или 53,1 % от общей численности занятых. Кроме того, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, привлекалось на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера в ноябре 8,3 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Общее число замещенных рабочих мест для полной занятости работников в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, определенное как суммарное количество работников списочного состава, совместителей и работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера, в ноябре 2021 года составило 173,2 тыс. человек.

3.3. Анализ рынка жилой недвижимости на Байкале

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

Объекты рынка недвижимости (сегменты рынка недвижимости) - это:

жилье (жилые помещения):

квартиры в многоквартирных жилых домах;

индивидуальные жилые дома (старого типа - домовладения нового типа - коттеджи);

помещения постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах.

Анализ рынка недвижимости может проводиться с различными частными целями и представлять собой элемент, этап других видов деятельности: *маркетингового исследования* с целью продвижения конкретного товара или услуги; *оценочной деятельности* с целью определения стоимости конкретного объекта; *инвестиционной деятельности* с целью оценки эффективности инвестиционных решений; *анализа и прогнозирования тенденций развития рынка* с самыми общими целями – для выработки риэлторским сообществом, руководителями риэлторских фирм и ассоциаций, потенциальными инвесторами, органами управления стратегических решений по развитию бизнеса, совершенствованию механизмов функционирования рынка.



Исследование рынка недвижимости - вид деятельности, имеющий целью обеспечение объективной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке. Политическая и экономическая нестабильность в стране значительно ограничивает рынок недвижимости, тормозит его развитие. На протяжении всего периода существования современного мирового рынка недвижимости наблюдается устойчивая связь между политической обстановкой и инвестиционной активностью на рынке. Поэтому многое в этом вопросе зависит от действий региональных властей, политиков и крупных предпринимателей.

Рынок загородного жилья представлен в основном объектами малоэтажного строительства. Развитие рынка загородного жилья, прежде всего, было связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство. Спрос на объекты загородной недвижимости определяется местоположением (как правило, предпочтение отдается ближайшему пригороду, также важную роль играет направление), сложившейся инфраструктурой, близостью рекреационных зон (лесов, водоемов).

Далее представлен Анализ жилой недвижимости расположенной вблизи озера Байкал.

Таблица 13. Анализ рынка земельных участков на Байкале за 2022год.

<u>Адрес(Район)</u>	<u>Цена, общ. ↓</u>	<u>Дата</u>	<u>Примечание Пользователь</u>
Район: Кабанский село Исток	240 000	14.03.22	ДНТ Лемасово, в собственности, документы АНДРЕЙ 610944, 89246516206
Район: Кабанский Клюевка, Кабанский р-н.	250 000	03.03.22	Клюевка, Кабанский р-н, ул. Железнодорожная, уч-к 12 сота. АН Неал 89021608383;
Район: Кабанский поселок Мантуриха	450 000	26.02.22	Прекрасный участок, станция Мантуриха, в зеленой зоне, п. АН Городок 89148454052
Район: Баргузинский Максимиха, Лесная, 21 ул.	850 000	27.12.21	Байкал, с. Максимиха, ул. Лесная, 10 соток, ИЖС, Электри.. АН Неал 89021608383; 83012231666
Район: Баргузинский Максимиха	2 150 000	23.03.22	Участок на первой линии Байкала, песчаный пляж, на участ... АН Светлый город 89025640820
Район: Кабанский с.Заречье	4 200 000	23.03.22	Продается участок 2,2 Га с. Заречье под ИЖС У участок на... АН Светлый город 89025640820
Район: Кабанский п.Заречье	5 000 000	26.01.22	земли населенных пунктов.900 метров до оз.Байкал. АН Анком (3012) 23-22-11



<p>Участок 12 сот. (ИЖС) 700 000 ₪ 58 333 ₪ за сотку д. Земля 1 неделя назад</p>	<p>Участок 12 сот. (ИЖС) 750 000 ₪ 62 500 ₪ за сотку д. Земля 3 недели назад</p>	<p>Участок 10 сот. (ИЖС) 800 000 ₪ 80 000 ₪ за сотку с. Гореловское 3 недели назад</p>
<p>Участок 11,99 га (ИЖС) 1 000 000 ₪ 834 ₪ за сотку д. Земля 1 неделю назад</p>	<p>Участок 9 сот. (ИЖС) 1 000 000 ₪ 111 111 ₪ за сотку с. Гореловское 3 недели назад</p>	<p>Участок 30 сот. (ИЖС) 1 200 000 ₪ 40 000 ₪ за сотку с. Заречье 2 дня назад</p>
<p>Участок 13 сот. (ИЖС) 1 200 000 ₪ 92 308 ₪ за сотку пос. при станции Бояровский 4 дня назад</p>	<p>Участок 15 сот. (ИЖС) 1 300 000 ₪ 86 667 ₪ за сотку с. Сухая 1 неделю назад</p>	<p>Участок 10 сот. (ИЖС) 1 300 000 ₪ 130 000 ₪ за сотку с. Гореловское 2 недели назад</p>
<p>Участок 20 сот. (ИЖС) 1 350 000 ₪ 67 500 ₪ за сотку пос. Исток 1 неделю назад</p>	<p>Участок 17 сот. (ИЖС) 1 360 000 ₪ 80 000 ₪ за сотку с. Сухая 2 дня назад</p>	<p>Участок 10 сот. (ИЖС) 1 500 000 ₪ 150 000 ₪ за сотку с. Турки 1 неделю назад</p>

Рис.3. предложения земельных участков



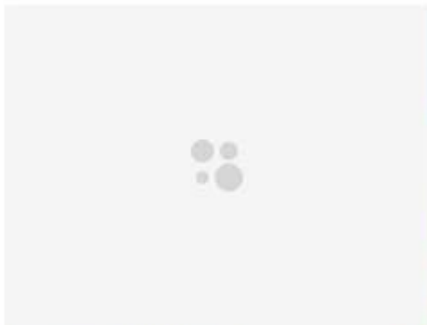
Участок 15 сот. (ИЖС)
1 500 000 ₪ 100 000 ₪ за сотку
 пос. при станции Переемная
 3 недели назад



Участок 38 сот. (ИЖС)
1 500 000 ₪ 39 474 ₪ за сотку
 с. Выдрино



Участок 10 сот. (ИЖС)
1 500 000 ₪ 150 000 ₪ за сотку
 Улан-Удэ



Участок 14 сот. (ИЖС)
1 700 000 ₪ 121 429 ₪ за сотку
 с. Гремячинск
 2 недели назад



Участок 12 сот. (ИЖС)
2 000 000 ₪ 166 667 ₪ за сотку
 с. Турка



Участок 16 сот. (ИЖС)
2 100 000 ₪ 131 250 ₪ за сотку
 с. Турка
 1 неделю назад



Участок 22 сот. (ИЖС)
2 399 999 ₪ 109 091 ₪ за сотку
 с. Сухая
 1 неделю назад



Участок 2.2 га (ИЖС)
3 000 000 ₪ 13 636 ₪ за сотку
 с. Посольское
 3 недели назад



Участок 65 сот. (ИЖС)
3 000 000 ₪ 46 154 ₪ за сотку
 пос. Исток

Рис.3. предложения земельных участков



Участок 5.01 га (ИЖС)
10 000 000 ₪ 19 972 ₪ за сотку
 с. Исток
 2 недели назад



Участок 23 га (ИЖС)
45 000 000 ₪ 19 565 ₪ за сотку
 Каменск
 1 неделю назад

Рис.3. предложения земельных участков



Онлайн-показ
Дом 105 м² на участке 30 сот.
1 300 000 ₹ 12 381 ₹ за м²
 с. Селендума
 3 недели назад



Онлайн-показ
Дом 89 м² на участке 9 сот.
1 350 000 ₹ 15 169 ₹ за м²
 с. Сухая
 2 недели назад



Онлайн-показ
Дом 100 м² на участке 25 сот.
1 500 000 ₹ 15 000 ₹ за м²
 с. Ильинка
 2 недели назад



Онлайн-показ
Дом 94 м² на участке 24 сот.
1 700 000 ₹ 18 085 ₹ за м²
 с. Ильинка
 3 недели назад



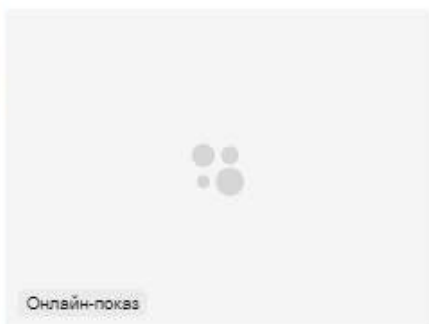
Онлайн-показ
Дом 80 м² на участке 25 сот.
1 750 000 ₹ 21 875 ₹ за м²
 улус Дулан
 1 неделю назад



Онлайн-показ
Дом 110 м² на участке 25 сот.
1 800 000 ₹ 16 364 ₹ за м²
 с. Ильинка
 1 день назад



Онлайн-показ
Дом 90 м² на участке 18 сот.
1 800 000 ₹ 20 000 ₹ за м²
 Бабушкин
 6 дней назад



Онлайн-показ
Дом 162 м² на участке 9 сот.
2 000 000 ₹ 12 346 ₹ за м²
 с. Турка
 1 неделю назад



Онлайн-показ
Дом 144 м² на участке 15 сот.
2 100 000 ₹ 14 583 ₹ за м²
 с. Турка
 2 недели назад

Рис.4. предложения жилых домо





















 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 80 м² на участке 11 сот. 3 200 000 ₽ 40 000 ₽ за м² Бабушкин 1 неделю назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 80 м² на участке 11 сот. 3 200 000 ₽ 40 000 ₽ за м² Бабушкин 1 неделю назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 100 м² на участке 20 сот. 3 250 000 ₽ 32 500 ₽ за м² с. Ильинка 1 день назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 170 м² на участке 30 сот. 7 000 000 ₽ 41 176 ₽ за м² с. Сухая 1 день назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 100 м² на участке 9 сот. 7 000 000 ₽ 70 000 ₽ за м² пос. Аршан 3 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 120 м² на участке 12 сот. 7 000 000 ₽ 58 333 ₽ за м² с. Горячинск 3 недели назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 90 м² на участке 9 сот. 3 500 000 ₽ 38 889 ₽ за м² с. Турка 20 часов назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 95,2 м² на участке 6 сот. 3 500 000 ₽ 36 785 ₽ за м² пос. Клюевка 2 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 120 м² на участке 7 сот. 3 650 000 ₽ 30 417 ₽ за м² с. Гремячинск</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 180 м² на участке 8 сот. 7 250 000 ₽ 40 278 ₽ за м² Турунтаево 4 дня назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 80 м² на участке 7 сот. 7 500 000 ₽ 93 750 ₽ за м² пос. Листьянка 3 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 155 м² на участке 8 сот. 8 500 000 ₽ 54 839 ₽ за м² с. Горячинск 1 неделю назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 148 м² на участке 30 сот. 3 900 000 ₽ 26 351 ₽ за м² пос. Клюевка 6 дней назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 100 м² на участке 13 сот. 4 000 000 ₽ 40 000 ₽ за м² с. Гремячинск 2 недели назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 140 м² на участке 9 сот. 4 500 000 ₽ 32 143 ₽ за м² с. Гремячинск 1 день назад</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 111 м² на участке 7,3 сот. 8 800 000 ₽ 79 279 ₽ за м² рабочий пос. Листьянка</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Дом 90 м² на участке 5 сот. 9 000 000 ₽ 100 000 ₽ за м² с. Горячинск</p>	 <p>Онлайн-показ</p> <p>Коттедж 150 м² на участке 10 сот. 9 000 000 ₽ 60 000 ₽ за м² пос. Байкал (порт)</p>

Рис.4. Предложения о продаже жилых домов на Байкале

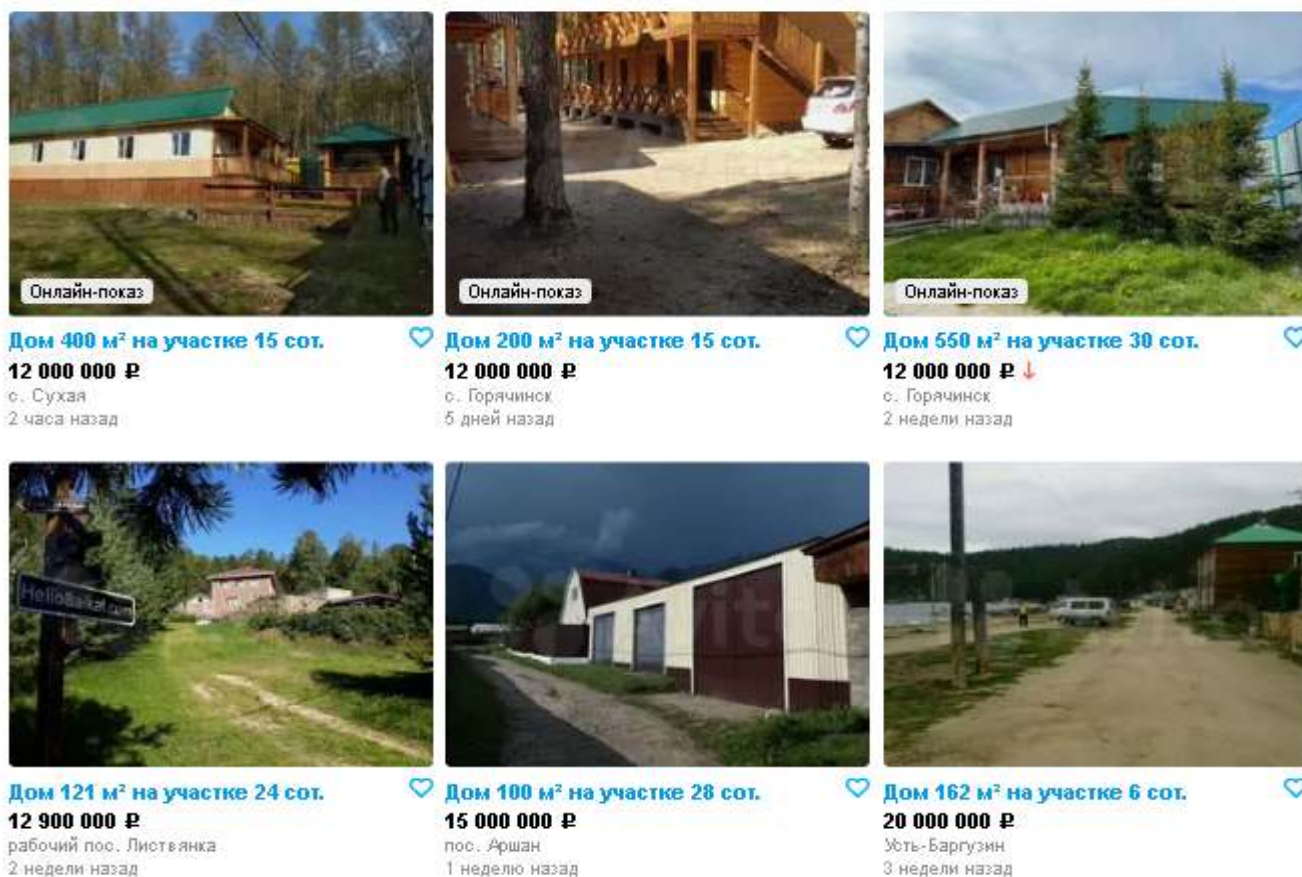


Рис.4. Предложения о продаже жилых домов на Байкале

Исходя из рис.4 можно сделать небольшой вывод, основанная часть предложений составляет продажа жилых домов довольно старой постройки, часть из них может быть заброшена либо совсем не использоваться. Небольшое количество предложений составляют жилые дома – схожих с коттеджами, что говорит о высоком ценовом предложении. Если рассматривать картину в целом то стоимость жилых дома на Байкале, варьируется от 1 750 000 до 20 000 000 рублей. (о 12 381 руб./кв.м. до 100 000 руб./кв.м.) Такой разброс цен обусловлен, местоположением населенного пункта, местоположением вблизи береговой линии, наличием коммуникаций в доме, наличием воды и электричества, так же не маловажную роль играет масштабный фактор, состояние отделки и физического состояния в целом. Большая часть предложений составляют деревянные дома. Многие продавцы делают основной упор на земельный участок, так как считают что Озеро Байкал является хорошим местоположением для жилого дома либо бизнеса. В некоторых случаях встречаются объявления о продаже жилого дома, но в указании объявления только земельный участок.

Так же стоит учитывать тот фактор, что в объявлениях зачастую можно встретить указание продажи как готовый бизнес. То есть в объявлении написано продается коттедж, а по фотография и описанию можно понять совершенно другое.

По данным рис.3 можно сказать что разброс цен достаточно велик, цены варьируются от 300 руб./кв.м. до 2000 руб./кв.м.. Так же на цену влияет местоположение, рельеф, наличие коммуникаций либо видовые характеристики (например: близость к лесному массиву, близость к прибрежной зоне и т.д.). Так как стоит отметить, что в объявлениях можно встретить информацию о постройках на участке, без указания каких либо данных о площади и т.д. есть предложения с совсем старыми постройками, где основной упор в объявлении делается на земельный участок, так как подобного типа недвижимость на Байкале стоит очень дорого. Помимо этого в условиях кризиса, продажи заморозились, некоторые снизили цены, многие и вовсе пока приостановили продажу той или иной недвижимости на Байкале, особенно это касается земельных участков, так как помимо покупки земли появляется необходимость в дополнительных экономических затратах, которые на текущий момент мало кто может себе позволить. Сам по себе рынок можно считать активным так как достаточное большое количество предложений, торг на подобного типа недвижимость минимальный, так как оз. Байкал туристическая зона, и многие продают дома и участки для коммерческого использования – туризм, отдых и так далее, так что недвижимость на Байкале это всегда считается привлекательной недвижимостью.



4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО-1 от 20 мая 2015 г. пункт 24 «Оценщик в праве самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.....»

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из этого, Оценщик считает, что не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, поскольку строительство нежилого здания является, а является специфическим, высокоорганизованным видом предпринимательства, для осуществления которого необходимы особые материальные и организационные ресурсы, разрешения и согласования, данный метод не будет отражать в данном случае реальной рыночной и экономической обстановки по данному типу недвижимости.

Затратный подход применяется.. Для определения стоимость земельного участка будет применим сравнительный подход

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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



Изучив материалы сети интернет и ресурсов сайтов по аренде сходных объектов, не было выявлено подходящих объявлений для корректных расчетов справедливой стоимости помещения.

Доходный подход не применялся.

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Сравнительный подход будет использован, для расчета справедливой стоимости земельного участка, для жилого дома данный метод не будет использован, так как данный метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения, и адекватности объектов-аналогов.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости жилого дома с земельным участком в рамках затратного подхода

Расчет стоимости затратным методом производится в несколько этапов.

1. Определение стоимости участка земли как незастроенного.

2. Определение стоимости восстановления существующих улучшений. Восстановительная стоимость рассчитывается как стоимость воспроизводства или стоимость замещения.

3. Определение накопленного износа оцениваемого объекта на дату оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и базируется на том, что потенциальный покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется приобретение соответствующего участка земли под застройку и возведение аналогичного по назначению, качеству и полезности объекта в обозримый период времени без существенных дополнительных издержек.

Суть данного метода определения справедливой стоимости состоит в расчете полной восстановительной стоимости здания или сооружения (стоимости воспроизводства или стоимости замещения) с последующим вычетом оцененного износа и увеличением на стоимость участка земли как незастроенного:

$$C = ПВС - И + С_{ЗЕМ};$$

где С - стоимость здания, определенная затратным методом;

ПВС - полная восстановительная стоимость здания;

И - износ здания (физический, функциональный и экономический);

С_{ЗЕМ} - стоимость земельного участка как незастроенного.

Подход с точки зрения издержек (затрат) основан на предположении о том, что издержки на строительство объекта плюс издержки на приобретение участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром при определении справедливой стоимости недвижимого имущества.



5.1.1. Определение справедливой стоимости земельного участка

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать только метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен аналогов на выявленные различия по отдельным элементам.

Подбор аналогов – оценщик изучает состояние и тенденции развития рынка недвижимости применительно к объекту оценки. Выявляются объекты недвижимости наиболее подходящие по своим характеристикам к оцениваемому объекту.

Основное условие – оценщик должен использовать только те аналоги, которые на момент оценки выставлены на продажу. Если на момент оценки нет предложений, аналогичных оцениваемому объекту, оценщик, применяя в качестве аналогов объекты по уже состоявшимся сделкам (не более 1 месяца от даты сделки) должен сделать поправку на динамику роста цен на недвижимость.

Количество аналогов – оценщик использует не менее 2 аналогов в расчетах справедливой стоимости объекта оценки методом сравнительных продаж. При использовании 3 аналогов в Отчете необходимо привести обоснование невозможности использования большего количества аналогов (неразвитость рынка жилья в данном регионе, округе, микрорайоне, отсутствие достаточного количества предложений объектов-аналогов на момент оценки предмета залога, отсутствие возможности прозвона аналога и пр.).

Проверка информации – оценщик проверяет информацию по объектам-аналогам, по итогу собранной информации аналог сравнивается с объектом оценки, и подлежит использованию в качестве аналога только в том случае, если сопоставим с ним.

Корректировка (поправка) – если аналог по каким-либо параметрам (местоположение, общая площадь, конструктивные элементы, условия сделки, физические характеристики и пр.) от объекта оценки, оценщик должен ввести поправку (корректировку).

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

Таблица 14. Подбор аналогов для земельного участка

№	Характеристика объектов сравнения	Объект оценки	Объект 1	Объект 2	Объект 3
1	Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
2	Категория земель	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для индивидуального жилищного строительства	Для ведения личного подсобного хозяйства
3	Права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
4	Дата предложения	дата оценки	10.03.2022	12.03.2022	12.03.2022
5	Местоположение	Республика Бурятия, р. Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, дом № 23	Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, с. Гремячинск, Комсомольская ул., 38	Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, с. Гремячинск, ул. Братьев Волковых	Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, с. Горячинск, Лесная ул.
6	Кадастровый номер	03:09:420136:14	не установлено	не установлено	не установлено
7	Инженерное обеспечение объекта	нет	нет	нет	нет
8	Наличие улучшений земельного участка	нет	нет	нет	нет
9	Общая полезная площадь, м2	1 497	1 000	1 300	1 000
10	Цена предложения, руб.		1 250 000,0	1 500 000,0	1 300 000,0
11	Стоимость за м2/руб.	Оценка	1 250,0	1 153,8	1 300,0
12	Средняя цена 1 м2 объектов-аналогов, руб.		1234, 64		
13	Источник информации		https://www.avito.ru/turuntaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_208947712_5	https://www.avito.ru/turuntaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot.izhs_231095_7506	https://www.avito.ru/ust-barguzin/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_1515062935



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

Таблица 15 Таблица корректировок для расчета стоимости земельного участка

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																																													
Корректировка на торг	1 2 3	-11,4 -11,4 -11,4	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже недвижимости может составлять от 8,9% до 19,9%, уточняется при проведении интервью с продавцом и/или с посредником (агентством недвижимости), а так же путём анализа рынка предложений к продаже. В данном отчете скидка на торг принимается -11,4%. Согласно справочнику оценщика недвижимости 2020г. Земельные участки. Часть2. Физические характеристики объекта, характеристики отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг и т.д. под ред. Лейфера Л.А.)</p> <p>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</p> <p style="text-align: right;">Таблица 109</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Активный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Цены предложения объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>13,4%</td> <td>9,0% - 17,8%</td> </tr> <tr> <td>2. Земельные участки под офисно-торговую застройку</td> <td>11,5%</td> <td>7,4% - 15,5%</td> </tr> <tr> <td>3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td>17,2%</td> <td>12,0% - 22,5%</td> </tr> <tr> <td>4.1. Земельные участки под ИЖС</td> <td>12,2%</td> <td>7,9% - 16,6%</td> </tr> <tr> <td>4.2. Земельные участки под ИЖС</td> <td>11,4%</td> <td>7,3% - 15,4%</td> </tr> <tr> <td>5. Земельные участки под объекты рекреации</td> <td>16,1%</td> <td>11,1% - 21,1%</td> </tr> <tr> <td>6. Земельные участки под объекты парадорного сервиса</td> <td>14,8%</td> <td>9,7% - 18,7%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Активный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложения объектов			1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	9,0% - 17,8%	2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	7,4% - 15,5%	3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	12,0% - 22,5%	4.1. Земельные участки под ИЖС	12,2%	7,9% - 16,6%	4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	7,3% - 15,4%	5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	11,1% - 21,1%	6. Земельные участки под объекты парадорного сервиса	14,8%	9,7% - 18,7%																
Класс объектов	Активный рынок																																															
	Среднее	Расширенный интервал																																														
Цены предложения объектов																																																
1. Земельные участки под индустриальную застройку	13,4%	9,0% - 17,8%																																														
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	11,5%	7,4% - 15,5%																																														
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	17,2%	12,0% - 22,5%																																														
4.1. Земельные участки под ИЖС	12,2%	7,9% - 16,6%																																														
4.2. Земельные участки под ИЖС	11,4%	7,3% - 15,4%																																														
5. Земельные участки под объекты рекреации	16,1%	11,1% - 21,1%																																														
6. Земельные участки под объекты парадорного сервиса	14,8%	9,7% - 18,7%																																														
Корректировка на масштаб	1 2 3	0 0 0	<p>Данная поправка показывает как меняется цена за 1 кв.м. при увеличении площади, или же при ее уменьшении. В данном случае все рассматриваемые объекты расположены в одном диапазоне площадей и максимально схожи с объектом оценки, корректировка не приводилась. Площади расположены в схожих диапазонах. Согласно справочнику оценщика недвижимости 2020г. Земельные участки. Часть2.</p> <p style="text-align: right;">Таблица</p> <p style="text-align: center;"><small>Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полное издание по состоянию на октябрь 2020 г.</small></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России</th> <th colspan="5">Площадь, кв.м</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th><1500</th> <th>1500-3000</th> <th>3000-6000</th> <th>6000-10000</th> <th>>10000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">объект оценки</td> <td><1500</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,30</td> <td>1,42</td> <td>1,47</td> </tr> <tr> <td>1500-3000</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,21</td> <td>1,25</td> </tr> <tr> <td>3000-6000</td> <td>0,77</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,13</td> </tr> <tr> <td>6000-10000</td> <td>0,70</td> <td>0,83</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>>10000</td> <td>0,58</td> <td>0,80</td> <td>0,88</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м							<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	>10000	0,58	0,80	0,88	0,97	1,00
Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		Площадь, кв.м																																														
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000																																										
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47																																										
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25																																										
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13																																										
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03																																										
	>10000	0,58	0,80	0,88	0,97	1,00																																										
Корректировка на инженерное обеспечение(водоснабжение)	1 2 3	0 0 0	В данном случае корректировка не применяется , так как земельные участки рассматриваются как условно свободные, и имеют возможность подключения к коммуникациям.																																													
Корректировка на функциональное использование (назначение)	1 2 3	0 0 +21	В данном случае корректировка потребуется для объекта аналога 3 , так как его функциональное использование – для ведения личного подсобного хозяйства , соответственно корректировка по отношению к земля для индивидуального жилищного строительства составит + 21%. Согласно																																													



			справочнику оценщика недвижимости 2020г. Земельные участки. Часть2. Физические характеристики объекта, характеристики отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг и т.д. под ред. Лейфера Л.А.)													
			Таблица 77													
			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">цены объектов равного функционального назначения</th> <th colspan="2">аналог</th> </tr> <tr> <th>под ЛПХ</th> <th>под ИЖС</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">аналог</td> <td>под ЛПХ</td> <td>1,00</td> <td>0,82</td> </tr> <tr> <td>под ИЖС</td> <td>1,21</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	цены объектов равного функционального назначения		аналог		под ЛПХ	под ИЖС	аналог	под ЛПХ	1,00	0,82	под ИЖС	1,21	1,00
цены объектов равного функционального назначения		аналог														
		под ЛПХ	под ИЖС													
аналог	под ЛПХ	1,00	0,82													
	под ИЖС	1,21	1,00													
Допущение: так как рынок земельных участков на Байкале, имеет значительных разброс цен, и местоположение по районам не оказывает влияния на ценообразование, корректировка на местоположение не приводилась. Максимально привлекательные участки это те, что находятся в максимально допустимом расстоянии от береговой линии. В целом вся недвижимость на Байкале имеет специфическое ценообразование, в зависимости только от собственника (т.е продавца).																

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

Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 15. Определение справедливой стоимости земельного участка

№	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Площадь, кв.м.	1 497	1 000	1 300	1 000
2	Скорректированная цена, руб./кв.м	оценка	1250,00	1153,85	1300,00
3	Корректировки на торг, %	оценка	-11,4%	-11,4%	-11,4%
4	Скорректированная цена, руб./кв.м (стр.2 х стр.3)	оценка	1107,50	1022,31	1151,80
5	Корректировка на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
6	Скорректированная цена, руб./кв.м (стр.4 х стр.5)	оценка	1107,50	1022,31	1151,80
7	Корректировка на функциональное назначение, %	оценка	0,0%	0,0%	21,0%
8	Скорректированная цена, руб./кв.м (стр.6 х стр.7)	оценка	1107,50	1022,31	1393,68
9	Корректировка на площадь, % (фактор масштаба)	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
10	Скорректированная цена, руб./кв.м (стр.8 х стр.9)	оценка	1107,50	1022,31	1393,68



11	Корректировка на права собственности, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
12	Скорректированная цена, руб./кв.м (стр.10 x стр.11)	оценка	1107,50	1022,31	1393,68
13	Корректировка на инженерное обеспечение, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
14	Скорректированная цена, руб./кв.м (стр.12 x стр.13)	оценка	1107,50	1022,31	1393,68
15	Корректировка на дату оценки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
16	Итоговая скорректированная стоимость	оценка	1107,50	1022,31	1393,68
17	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	0,0%	0,0%	21,0%
18	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00	1,21
19	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		1,00	1,00	0,83
20	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		2,83		
21	Удельный вес i- го аналога	-	0,35	0,35	0,29
22	Сумма удельных весов объектов аналогов	-	1		
23	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м.(стр.16 x стр.21 \ стр. 22)	-	391,83	361,69	407,51
24	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки в год, руб.		1161,04		
25	Общая площадь объекта оценки кв.м.		1497		
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб.(стр. 24*25)		1 738 072		
27	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб.(округленно до 10 000 руб.))		1 740 000		

Таким образом справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода:

Земельного участка, общей площадью: 1497 кв.м., с кадастровым номером: 03:09:420136:14, расположенный по адресу: Республика Бурятия, р. Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, дом №23, составляет (с учетом округления):

1 740 000

(один миллион семьсот сорок тысяч) рублей.

5.2. Определение справедливой стоимости жилого дома

Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка

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

Характеристики жилого дома

Таблица 16

Параметр	Значение параметра
Общая площадь дома, кв.м.	103,4, согласно Техническому паспорту площадь основного строения составляет 193,7 кв.м.
Этажность	2
Год завершения строительства	2008
Литера	А, в, Г, Г1, Г2, Г3,
Общая площадь всей застройки кв.м.	281,9
Высота помещения, м	2,6/первый этаж 2,5 /второй этаж
Группа капитальности	I



Таблица 17. Данные согласно техническому паспорту

Литера	Наименование	Площадь общая, кв.м.	Высота
А	Основное строение	103,4	2,6/2,5
в	терраса	51,4	
Г	Гараж	71,1	-
Г1	Веранда	38,9	
Г 2	Баня	Объем 109 м3	4
Г3	Навес	9,9	

Так как терраса идет к основному строению, она будет относиться к основной площади, так конструктивные основные элементы схожи с основным строением.

Конструктивные элементы жилого дома и построек

Таблица 18

Наименование	Основные строения жилой дом с надворными постройками.	
Фундамент	Бетонный	
Стены	кирпичные	Брусовой
Перегородки	Кирпичные деревянные	
Перекрытия	Деревянные утепленные	
Крыша	Металлочерепица	
Полы	Брус, железобетон, паркет. Плитка	
Проемы оконные	ПВХ (рольставни)	
Проемы дверные	Железная, ПВХ	Деревянная
Отделочные работы	Улучшенная отделка	
Инженерные коммуникации	Центральное электроснабжение, водоснабжение	
Текущее использование	Жилой дом с постройками	
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее	

Расчет стоимости нового строительства (затраты на создание (воспроизводство или замещение) объекта недвижимости без учета накопленного износа)

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. Стоимость финансирования должна учитываться на базе текущей стоимости заемного капитала, или в исключительных случаях, по принятой для данного Объекта внутренней ставке.

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-заместителя 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 расчета 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, права собственности 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 УПСС в ценах на 01.01.2012г. «Жилые дома». 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.

ЗДАНИЯ			
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы	Примеры объектов
Кирпич, мелкие стеновые блоки	Железобетон, сталь, кирпич, мелкие стеновые блоки	КС-1	Кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, стальным или железобетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	Здания с каркасом из монолитного железобетона, с заполнением стен мелкоштучными стеновыми материалами
Кирпич	Древесина	КС-2	Кирпичные здания с деревянными перекрытиями, а также саманные, саманно-сырцовые
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	Крупноблочные здания, здания из сборного железобетона бескаркасной конструкции, с железобетонными перекрытиями
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-4	Здания из монолитного железобетона, с монолитным каркасом
Железобетон	Сталь	КС-5	Промышленные и складские здания, а также прочие здания различного коммерческого назначения со стальным каркасом и стенами из сборного железобетона

Рис. 5 Ко-Инвест - 2020 г. стр 18

В справочных показателях НЕ УЧТЕНА налог на добавленную стоимость (НДС) и прибыль предпринимателя.

Оцениваемый объект относится к классу конструктивной системы КС-2. Данная конструкция предусматривает все дополнительные конструкции повышающих привлекательность объекта.

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.

Выбор аналогов для расчета стоимости здания

Жилой дом, индивидуальный (без подвала)										Этажность: 2, Высота, м: 2,7			КС-2					
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонные										СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные								
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												
ruЖЗ.02.003.1116		от 410 до 540	от 151 до 200	*De Luxe	Руб. на 1 м2	66 607												
ruЖЗ.02.003.1117		от 410 до 540	от 151 до 200	*Premium	Руб. на 1 м2	47 291												
ruЖЗ.02.003.1118		от 410 до 540	от 151 до 200	*Standard	Руб. на 1 м2	30 207												
ruЖЗ.02.003.1119		от 410 до 540	от 151 до 200	*Economy	Руб. на 1 м2	20 228												
	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЯ	КРОВЛЯ	ТЕПЛОИЗОЛЯЦИОННЫЕ ЛОЖКИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНЕШНЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ	ОСОБЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНЕРОВ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОБСЛУЖИВАНИЕ	ОСНАЩЕНИЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И ОБСЛУЖИВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruЖЗ.02.003.1116	4030,3	8283,0	4530,6	12452,6	1482,4	2010,5	6821,0	3087,1	6103,8		3307,6	5383,0	2418,2	5540,5	1058,2		66607,0	
	6,05%	12,44%	6,80%	18,70%	2,23%	3,02%	10,39%	4,63%	9,16%		4,97%	8,06%	3,63%	8,32%	1,59%		100,00%	
ruЖЗ.02.003.1117	2861,5	5880,9	3216,7	8841,9	1052,5	1427,4	4913,9	2191,8	4333,7		2348,4	3821,9	1716,9	3933,7	749,9		47291,0	
	6,05%	12,44%	6,80%	18,70%	2,23%	3,02%	10,39%	4,63%	9,16%		4,97%	8,06%	3,63%	8,32%	1,59%		100,00%	
ruЖЗ.02.003.1118	3327,8	3756,4	2054,6	5647,8	672,3	911,8	3138,7	1400,0	2788,1			2441,2	1096,7	2512,6	479,0		30207,0	
	11,02%	12,44%	6,80%	18,70%	2,23%	3,02%	10,39%	4,63%	9,16%			8,06%	3,63%	8,32%	1,59%		100,00%	
ruЖЗ.02.003.1119	2228,4	2515,5	1375,9	3782,1	450,2	610,6	2101,8	937,5	1853,7			1634,7	734,4	1682,6	320,8		20228,0	
	11,02%	12,44%	6,80%	18,70%	2,23%	3,02%	10,39%	4,63%	9,16%			8,06%	3,63%	8,32%	1,59%		100,00%	

Рис. 6 Справочная стоимость единицы измерения по справочнику оценщика УПСС «Жилые дома» издания КО-ИНВЕСТ 2020 г. (стр.386, код. объекта - аналога ruЖЗ.02.003.1116)



Расчет затрат на воспроизводство объекта оценки

Расчет затрат на воспроизводство (с элементами затрат на замещение) здания определен по сборнику УПСС «Жилые дома» издания КО-ИНВЕСТ ценах на 01.01.2020 с применением поправочных коэффициентов и индексов перехода к ценам на дату оценки. Оцениваемое здание по классу конструктивной системы относится к КС-2 Delux (к такому классу относятся дома с дополнительными постройками повышающие комфортность, удобства). Описание объекта-аналога по сборнику приведено на рис.6, описание объекта оценка по данным технического паспорта (приложение отчета).

Сопоставление параметров объекта оценки и объекта-аналога по сборнику УПСС «Общественные здания» издания КО-ИНВЕСТ 2020 г.

Таблица 19

№ п/п	Наименование характеристик и параметры здания, ед. изм.	Объект анализа	Объект – аналог по справочнику
1	Назначение здания	Индивидуальный жилой дом	Индивидуальный жилой дом
2	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	Строительный объем, куб.м.	421	От 410 до 540
	Общая площадь, кв.м.	193,7	От 151 до 200
	Количество этажей	2	2
3	Конструктивное решение:		
	Фундамент	бетонный	бетонный
	Стены наружные	Кирпичные/	кирпичные
	Кровля	Металлочерепица	Металлочерепица
4	Инженерное оборудование (наличие +/-):		
	Отопление	+	+
	Водоснабжение, канализация	+	+
	Электроснабжение	+	+
5	Район сейсмичности, балл	8	6
6	Класс конструктивной системы	КС-2	КС-2
7	Код объекта-аналога по справочнику	ruЖЗ.02.003.1116	
8	Необходимые поправки к данным по справочнику:	- поправка на регион - поправка на площадь не потребуется, так как максимально схожи - поправка на сейсмичность Из стоимости удельного показателя 66 607 руб./ кв.м. вычитается стоимость осособстроительных работ (лифты) – 3307,6 кв.м. = 63 299,4 кв.м.	

Описание вносимых корректировок

Поправка на регион равен 0,941.

Экономические районы, край, области	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона	панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины			
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины		
				в бескаркасных системах	в каркасных системах						
Класс конструктивных систем											
		КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Восточно-Сибирский район											
Республика Бурятия											
	1,012	0,954	0,941	0,947	0,929	0,991	0,957	0,969	0,995	0,999	

Рис. 7. Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2016 г. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Жилые дома. 2016 г., стр. 526

Поправка на дату оценки

Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Корректировка составит $70\,368 / 66\,607 = 1,06$ или +6%. Отношение показателя стоимости на 1 квартал 2022 к показателю на 01.01.2020г.



Дальневосточный федеральный округ

75	Республика Саха (Якутия)	106 441
76	Камчатский край	80 171
77	Приморский край	116 409
78	Хабаровский край	106 887
79	Амурская область	100 955
80	Магаданская область	95 747
81	Сахалинская область	116 554
82	Еврейская автономная область	97 737
83	Чукотский автономный округ	97 737
84	Республика Бурятия	70 368
85	Забайкальский край	86 101

Рис8. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17 декабря 2021 г. N 955/пр "О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2022 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2022 года"

Поправка на различие в сейсмичности

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

Рис. 9. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Жилые дома . 2020 г.стр. 37.

Поправка на различие в сейсмичности принимается в размере **1,05**.

Расчет затрат на воспроизводство жилого дома

Таблица 20

№ п/п	Наименование показателя и источник информации	Значение
1	Затраты на воспроизводство 1 кв.м. в ценах на 01.01.2020 г. для Московской области, руб.	63 299,4
2	Поправочный региональный коэффициент для Республики Бурятия, класс КС-2. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Жилые дома. 2020 г.,	0,941
3	Поправочный коэффициент на дату.	1,06
4	Поправочный коэффициент на площадь объекта. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Жилые дома . 2020	1
5	Поправочный коэффициент на различие в сейсмичности. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Жилые дома. 2020 г	1,05
	Итого	66 295
7	Площадь оцениваемого дома фактическая	193,7
8	Затраты на воспроизводство индивидуального жилого дома, руб.	12 841 341
9	Итого округленно	12 840 000

Анализ износа и устареваний объекта оценки

Износ и устаревания характеризуют уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности 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) вне 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 – это потеря стоимости под воздействием эксплуатационных факторов, который выражается в старении, разрушении объекта. Такой тип износа может быть устранимым и неустрашимым. Устранимый износ – износ, устранение которого физически возможно и оправдано. Неустрашимый физический износ – физическое разрушение, которое с экономической точки зрения нерационально восстанавливать.

По техническому паспорту здания, составленному по состоянию на 20 августа 2008 г, физический износ здания отсутствует. Дата оценки 01.04.2022 г. Следовательно, требуется выполнение корректировки определенного физического износа.

Функциональное устаревание (обесценивание) – потеря в стоимости из-за несоответствия современным стандартам (устаревшая архитектура, планировка, инженерное обеспечение и т.д.). Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Устранимое функциональное устаревание связано с недостаточностью или избыточностью улучшений, которые можно было бы скорректировать. Неустрашимое функциональное устаревание - обесценивание, при котором уменьшается полезность объекта недвижимости, когда проводить коррекцию экономически неоправданно. Признаков функционального устаревания объекта оценки не выявлено.

Экономическое устаревание – потеря в стоимости за счет влияния внешних факторов, таких как общеэкономические, правовые изменения и др. Такое устаревание почти всегда считается неустрашимым, поскольку владелец редко может что-нибудь сделать для устранения дефекта. В данном случае присутствуют признаки экономического (внешнего) устаревания, вызванные территориальным местоположением объекта оценки.

Коэффициенты физического износа, функционального и экономического устареваний обычно вычисляются в долях или процентах от стоимости воспроизводства или замещения.

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

- аддитивный;
- мультипликативный.

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

$$K = K_{\text{физ}} + K_{\text{фун}} + K_{\text{вн}}$$

Данный метод пришёл из североамериканских стандартов, где величины износов не велики. И в сумме они намного меньше 100 %. В российской практике нередко возникают суммарные износы и устаревания более 100 %, что абсурдно по физическому смыслу и противоречат определению рыночной стоимости. И по равновесности факторов износа и устареваний и их положения в формуле, по способу учёта (простое складывание), факторы износа и устареваний (при аддитивном методе) не отражают схему влияния каждого отдельного фактора на стоимость оцениваемого объекта.

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

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

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

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

Примечание: Так как в доме и по участку проводятся работы по улучшению, то физический износ может быть устранимым, например поменяли кабель утеплителя, ламинат, плитку, частично вагонку и так далее, построили дополнительные улучшения



Определение физического износа здания на дату оценки

При определении типа износа мы учитывали возраст здания и его фактическое состояние.

В соответствии со шкалой экспертных оценок состояние здания оценивается как хорошее, физический износ здания по таблице 21 равен 10%.

Шкала экспертных оценок. Оценка состояния строений в зависимости от общего физического износа

Таблица 21

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Источник: http://www.zhets.ru/files/docs/Sroki_i_iznos_sait.pdf

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 неустрашимым.

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 неустрашимому 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. По нашему мнению функциональное устаревание для данного вида недвижимости отсутствует.

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

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.

в Условиях кризисной ситуации и в условиях пандемии. Данный фактор наименьше всего может оказывать влияние на цены подобных индивидуальных проектов (Жилые дома-коттеджи).



Расчет затрат на воспроизводство дома с учетом износа и устареваний

Таблица 22

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.
1	Стоимость замещения или затраты на воспроизводство здания руб.	12 840 000
2	Физический износ 10% , руб.	1 284 000
3	Стоимость замещения (воспроизводства) здания с учетом износа и устареваний с руб.	11 556 000

Таким образом справедливая стоимость жилого дома с надворными постройками : расположенного по адресу : Республика Бурятия, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая, д. 23 по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода составляет с учетом округления:

11 560 000

(одиннадцать миллионов пятьсот шестьдесят тысяч) рублей.

С учетом стоимости земельного участка 1 740 000 рублей,

13 300 000

(тринадцать миллионов триста тысяч) рублей.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный подход.

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: 13 300 000 рублей.
- сравнительным подходом: не применялся.
- доходным подходом: не применялся

Целью сведения результатов используемых методов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. В данном случае был использован только сравнительный подход для определения справедливой стоимости земельного участка , соответственно согласование не требуется, так же и для справедливой стоимости жилого дома определенной в рамках затратного подхода, согласование не требуется.

Полученная рыночная стоимость жилого дома с земельным участком. укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты от 1 750 000 руб. до 20 000 000 руб. полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.



7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

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

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

Итоговая величина справедливой стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, р-н Кабанский, с. Посольское, ул. Новая , д. 23, составляет на дату оценки с учетом округления:

13 300 000

(тринадцать миллионов триста тысяч) рублей.

В том числе :

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	03:09:000000:4108	Республика Бурятия, Кабанский район, с. Посольское, ул. Новая, дом № 23.	Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 103,4 кв.м. Инвентарный номер: 13868-2. Литера: А. Этажность: 2	11 560 000
2	03:09:420136:14	Республика Бурятия, Кабанский район, с. Посольское, ул. Новая, д. 23.	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – для индивидуального жилищного строительства. Площадью: 1497 кв.м.	1 740 000

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

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

Оценщик

/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



/Бадмацыренова Ц.А.

06 апреля 2022 г.



8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости:

Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

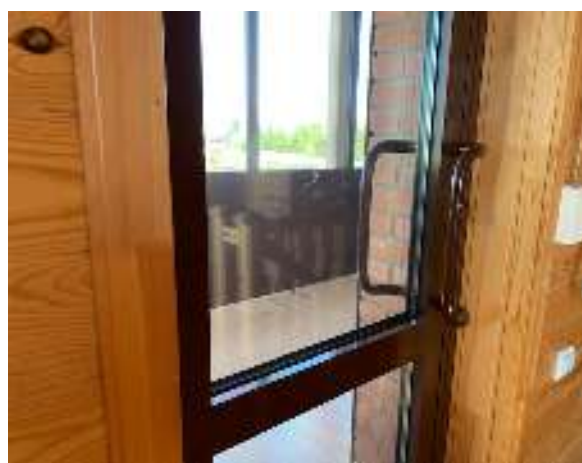
1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 г №51 ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2021)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 26.01.1996 г №14 ФЗ (ред. от 09.03.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2021)
3. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 г. №146 ФЗ (ред. от 20.04.2021)
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136 ФЗ (ред. от 02.07.2021)
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в ред. от 31.07.2020 г.)
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
10. Свод стандартов оценки Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020;
11. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 26.03.2003г.;

Специальная литература:

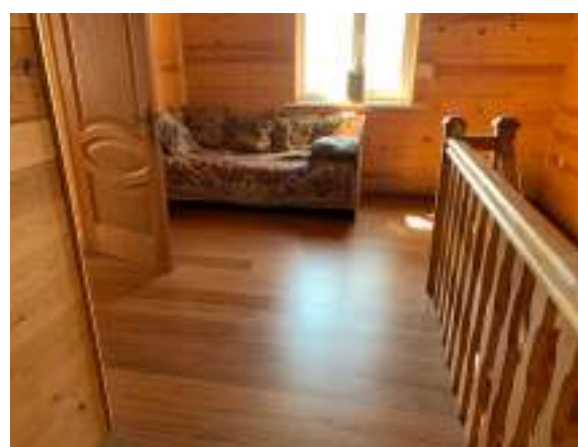
12. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
13. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
14. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
15. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
16. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
17. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
18. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
19. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
20. Справочник оценщика недвижимости -2020 г. Том.Земельные участки, Нижний Новгород, 2020.
21. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ 2020г. Жилые дома, Укрупненные показатели стоимости строительства.
22. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf
23. Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19 https://srosovet.ru/press/news/300320/?utm_source=email



Приложение 1 Фотографии объекта оценки









Гараж





Баня





Баня второй этаж



Подвал бани



Система автополива







Приложение 2. Копии документов Заказчика

Учреждение Белорусского государственного университета архитектуры, строительства, инженерно-технических наук и искусств «Белорусский университет архитектуры, строительства, инженерно-технических наук и искусств» (далее – Заказчик)

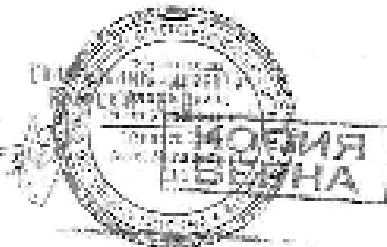
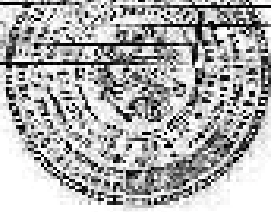
Владельцем Белорусского государственного университета архитектуры, строительства, инженерно-технических наук и искусств является Министерство финансов Республики Беларусь.

Сведения об объекте недвижимости, в отношении которого производится оценка:

Адрес: Республика Беларусь, г. Минск, пр. Независимости, д. 100/1			
Эксп. №	Формат д.	Видовая группа здания 1:	Видовая группа 2:
Эксп. № 1			
Кодификатор здания:		0303.000000.0100	
Площадь здания в кв. м:		20 000 кв. м	
Этаж парковочного гаражного назначения:		2001.0010	
Регистрационный номер кадастрового участка 1:		Минский район кадастровый участок 10/008	
Адрес:	Республика Беларусь, г. Минск, пр. Независимости, д. 100/1		
Площадь, кв. м:	100 кв. м		
Площадь, кв. м:	20 000 кв. м		
Длина, м:	100 м		
Ширина, м:	100 м		
Эксп. № 1	2001.0010		
Эксп. № 2	2001.0010		
Эксп. № 3	2001.0010		
Эксп. № 4	2001.0010		
Эксп. № 5	2001.0010		
Эксп. № 6	2001.0010		
Эксп. № 7	2001.0010		
Эксп. № 8	2001.0010		
Эксп. № 9	2001.0010		
Эксп. № 10	2001.0010		
Эксп. № 11	2001.0010		
Эксп. № 12	2001.0010		
Эксп. № 13	2001.0010		
Эксп. № 14	2001.0010		
Эксп. № 15	2001.0010		
Эксп. № 16	2001.0010		
Эксп. № 17	2001.0010		
Эксп. № 18	2001.0010		
Эксп. № 19	2001.0010		
Эксп. № 20	2001.0010		

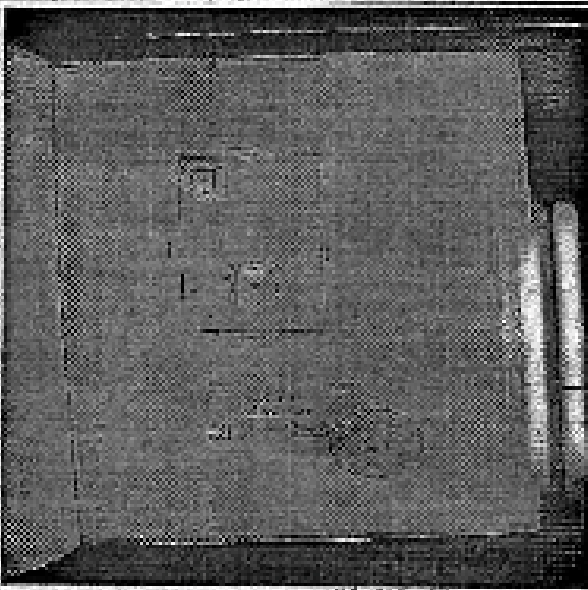
Подпись: _____

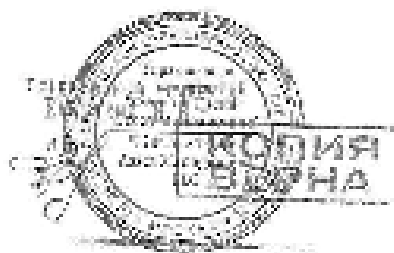
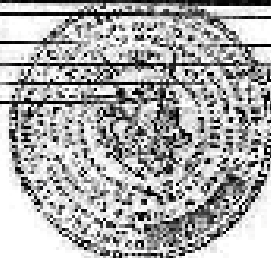
М.П. _____





Исходные данные об объекте недвижимости, подлежащем оценке, в соответствии с требованиями к информации об объекте недвижимости (наименование объекта недвижимости и объект недвижимости)

Объект недвижимости			
№ п/п	Наименование	Код объекта недвижимости	Код объекта недвижимости
1	Объект недвижимости		
Исходные данные об объекте недвижимости, подлежащем оценке, в соответствии с требованиями к информации об объекте недвижимости			
			
№ объекта	№ объекта недвижимости		
№ объекта недвижимости	№ объекта недвижимости		





Лист № 1

Полное наименование объекта недвижимости, кадастровый номер участка и кадастровый номер здания, строения, сооружения, расположенного на участке недвижимости
 Объект недвижимости: нежилая недвижимость, кадастровый номер участка недвижимости

Кадастровый участок	
Лист № 1	Лист № 2
Лист № 3	Лист № 4
Лист № 5	Лист № 6
Лист № 7	Лист № 8
Лист № 9	Лист № 10
Лист № 11	Лист № 12
Лист № 13	Лист № 14
Лист № 15	Лист № 16
Лист № 17	Лист № 18
Лист № 19	Лист № 20
Лист № 21	Лист № 22
Лист № 23	Лист № 24
Лист № 25	Лист № 26
Лист № 27	Лист № 28
Лист № 29	Лист № 30
Лист № 31	Лист № 32
Лист № 33	Лист № 34
Лист № 35	Лист № 36
Лист № 37	Лист № 38
Лист № 39	Лист № 40
Лист № 41	Лист № 42
Лист № 43	Лист № 44
Лист № 45	Лист № 46
Лист № 47	Лист № 48
Лист № 49	Лист № 50
Лист № 51	Лист № 52
Лист № 53	Лист № 54
Лист № 55	Лист № 56
Лист № 57	Лист № 58
Лист № 59	Лист № 60
Лист № 61	Лист № 62
Лист № 63	Лист № 64
Лист № 65	Лист № 66
Лист № 67	Лист № 68
Лист № 69	Лист № 70
Лист № 71	Лист № 72
Лист № 73	Лист № 74
Лист № 75	Лист № 76
Лист № 77	Лист № 78
Лист № 79	Лист № 80
Лист № 81	Лист № 82
Лист № 83	Лист № 84
Лист № 85	Лист № 86
Лист № 87	Лист № 88
Лист № 89	Лист № 90
Лист № 91	Лист № 92
Лист № 93	Лист № 94
Лист № 95	Лист № 96
Лист № 97	Лист № 98
Лист № 99	Лист № 100

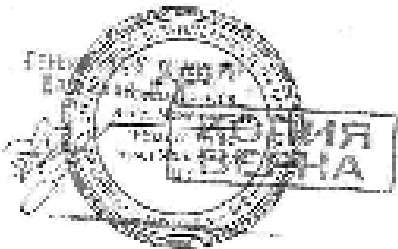
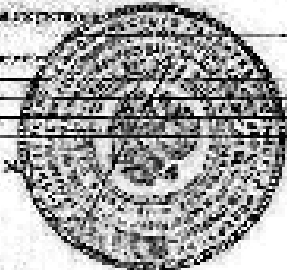
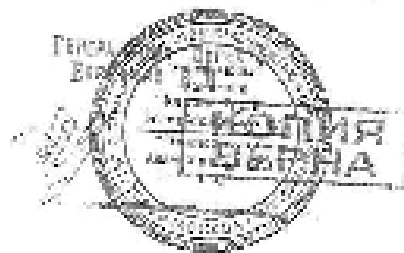
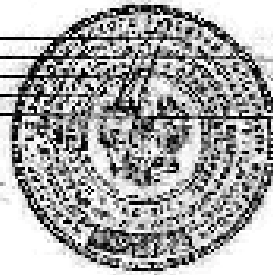




Рисунок 1

Выявлены ли признаки государственного участия в собственности объектов недвижимости и государственного участия в объекте недвижимости
 (См. также статью 117 Федерального закона от 21.06.2011 № 118-ФЗ)

Муниципальный участок			
(наименование)			
Лист № _____	Листов _____	Листов _____	Листов _____
№ 01/003/2017			
Квартальный номер		Квартальный номер	
План (схема, карта) земельного участка:			
Масштаб: _____		Масштаб: _____	
Составитель: _____		Составитель: _____	





8892,16

АУ ЧБ "Техническое регулирование - Республика Саха (Якутия)"
Кабанский филиал
 Минимальное ОПИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Жилой дом

(тип объекта учета)

Объект индивидуального жилищного строительства

(индивидуальная оценка)

Адрес (местоположение) объекта

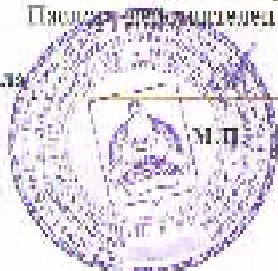
Субъект Российской Федерации: Республика Саха (Якутия)
 Административный округ (район): район Кабанский
 Город (поселок): п. Покровка
 Район города: _____
 Микрорайон: д. Покровка
 Дом № 23 Строение (корпус): _____ инвентарный № 1/068

Примечание: государственного технического учета и внесения сведений в Единый государственный реестр объектов недвижимости не производится.

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в реестр	

Техпаспорт выдан по состоянию на: 20 августа 2008 г.
 Дата выдачи технического паспорта: 20 августа 2013 г.

Начальник Кабанского филиала



Житкович Л.Б.
 (Подпись И.О.)



СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела, прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	0
2	Состав объекта	2
3	Сведения о правообладателях объекта	4
4	Ситуационный план	5
5	Владелец объекта и действующего жилищного строения (этажа)	7
6	Планы поэтажного	8
7	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	9
8	Планы и обмеры помещений	9

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	Жилой дом
2	Функциональное назначение	Жилищ.
3	Год постройки	2000
4	Общая площадь жилого дома	103,1
5	Жилая площадь жилого дома	60,5
6	Минимальная нормативная норма	?
7	Число этажей многоквартирной части	
8	Помещения	

1.1 Ранее применяемые (параметры):

Адрес	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Литера	



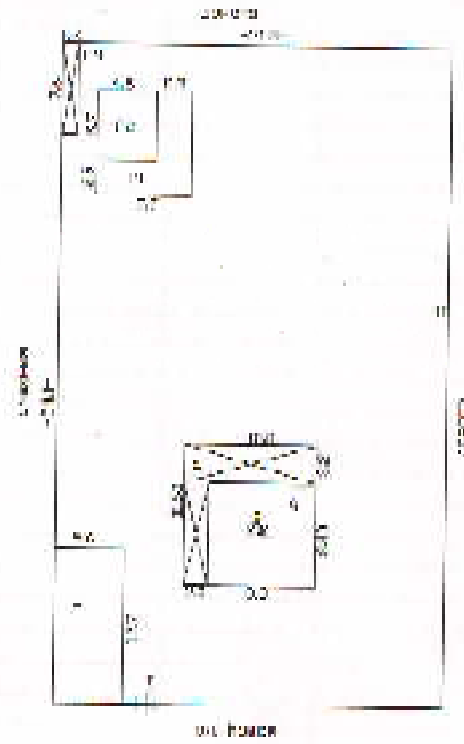
2. СОСТАВ ОБЪЕКТА

№ инв. листа (этажа)	Наименование объекта недвижимости	Эксплоатационный номер объекта недвижимости	Материал стен	Площадь			Площадь, отнесенная к общему долевому владению	Нормативная доля владения	Площадь, отнесенная к доле владения	Итого полезная площадь
				общая	жилая	нежилая				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
А	Общедомовый складской	2000	Кирпич/бетон	Общая	Жилая	122,4	13,0	5,7	0,0	138,1
Б	Терраса	2000	Дерево/бетон/бетон на фундаменте	Площадь	м.кв.		0,4			0,4
Г	Гараж	2000	Кирпич/бетон	Площадь	м.кв.		1,1			1,1
Д	Сезонная	2000	Панельный	Площадь пола	м.кв.		3,0			3,0
Е	Лоджия	2000	Бетон	Общая	м.кв.		2,4	0,1	1,0	3,5
Ж	Коридор	2000	Пол: ламинат, стены: обои, потолок: натяжной	Площадь	м.кв.		4,9			4,9
З	Ванная		Мрамор/плитка	Площадь	м.кв.		4,6			4,6
И	Спальня		Пол: ламинат, стены: обои, потолок: натяжной	Площадь	м.кв.					10,0
									Итого:	152,1



3. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

№ в/п	Дата записи	Субъект права: - для физических лиц – фамилия, имя, отчество, паспортные данные; - для юридических лиц – наименование в соответствии с уставом.	Вид права, правоустанавливающие документы	Доля (часть, литера)	ФИО лица, внесшего запись	Подпись лица, внесшего запись
1	2	3	4	5	6	7
1	20.08.2008		Разрешение на ввод в эксплуатацию индивидуального жилого дома от 30.12.2008г.	1/1	Русанова Е.А.	



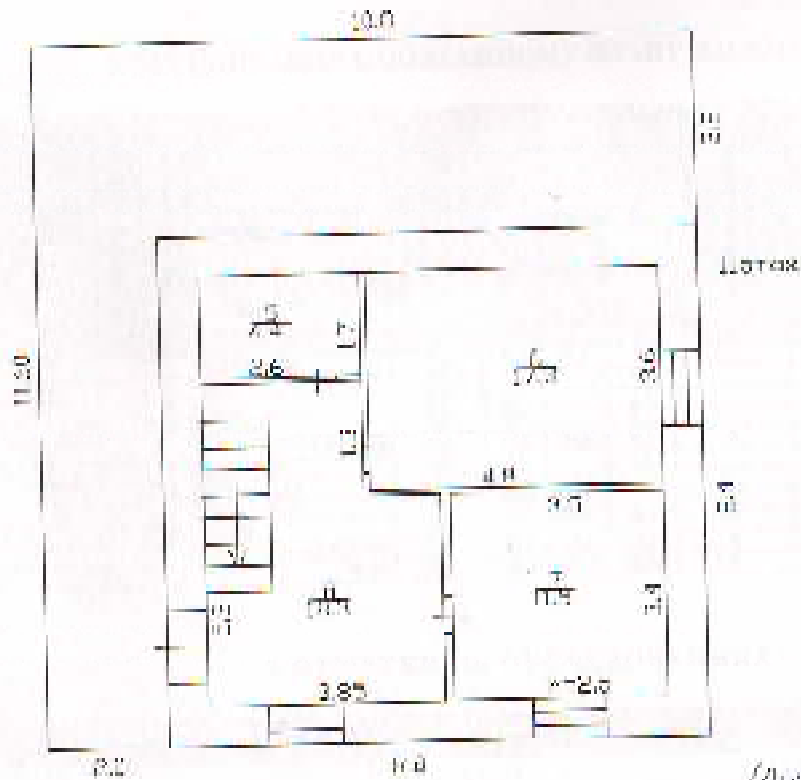
ЛУБОВЬ ИГОРЬВНА ДЖИХОВА РАСПУЩЕНАЯ ЖЕНА КАВАРСКИЙ РАЙОН		М/Л	
Генеральный директор ООО ул. Новая 2.3		76828	
И.И. ДЖИХОВ		ИП/ИНС	
Дата	Исполнение	М/Л	Исполнение
2018.08	Технический	Восстановитель	Исполнение
2018.08	Проектировщик	Исполнение	Исполнение



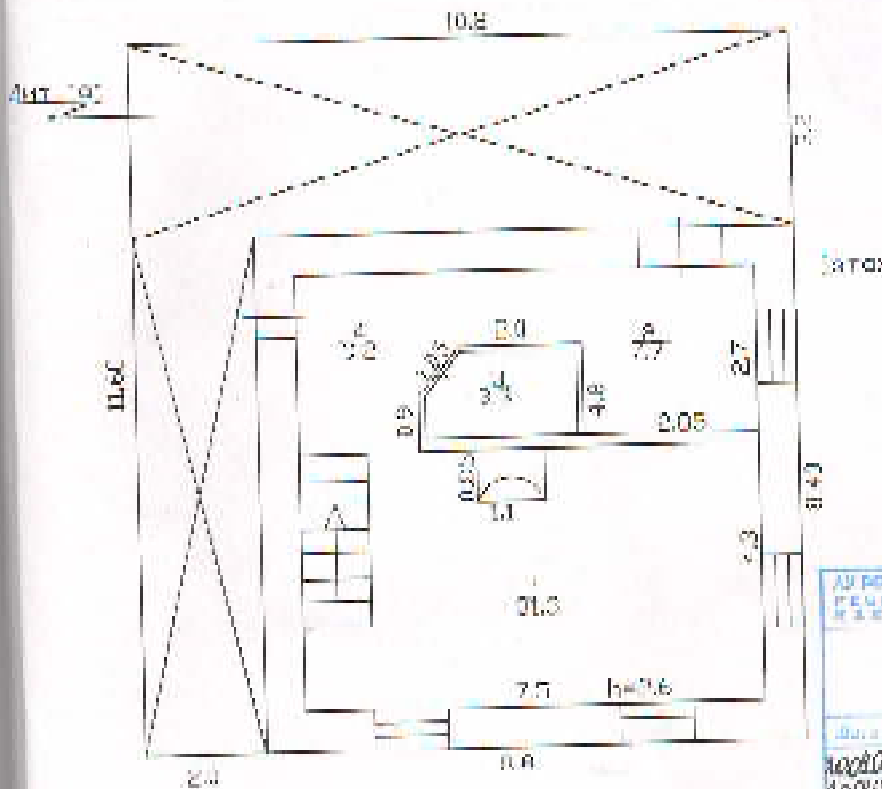


5. Возмещение объекта индивидуального жилищного строительства

Вид объекта	Возмещение (руб.)		Исходная цена (руб.)		Средняя цена (руб.)		Средняя цена (руб.)		Средняя цена (руб.)		Средняя цена (руб.)	Средняя цена (руб.)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
А												Средняя цена (руб.)
Б												Средняя цена (руб.)
												Средняя цена (руб.)



Кв.Т "А"
H=5,77



АД БУ ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА		№	13802
№	18	Дата	18.08.2022
№	18	Исполнитель	Иванов И.И.
№	18	Проверенный	Иванов И.И.
№	18	Исполнитель	Иванов И.И.



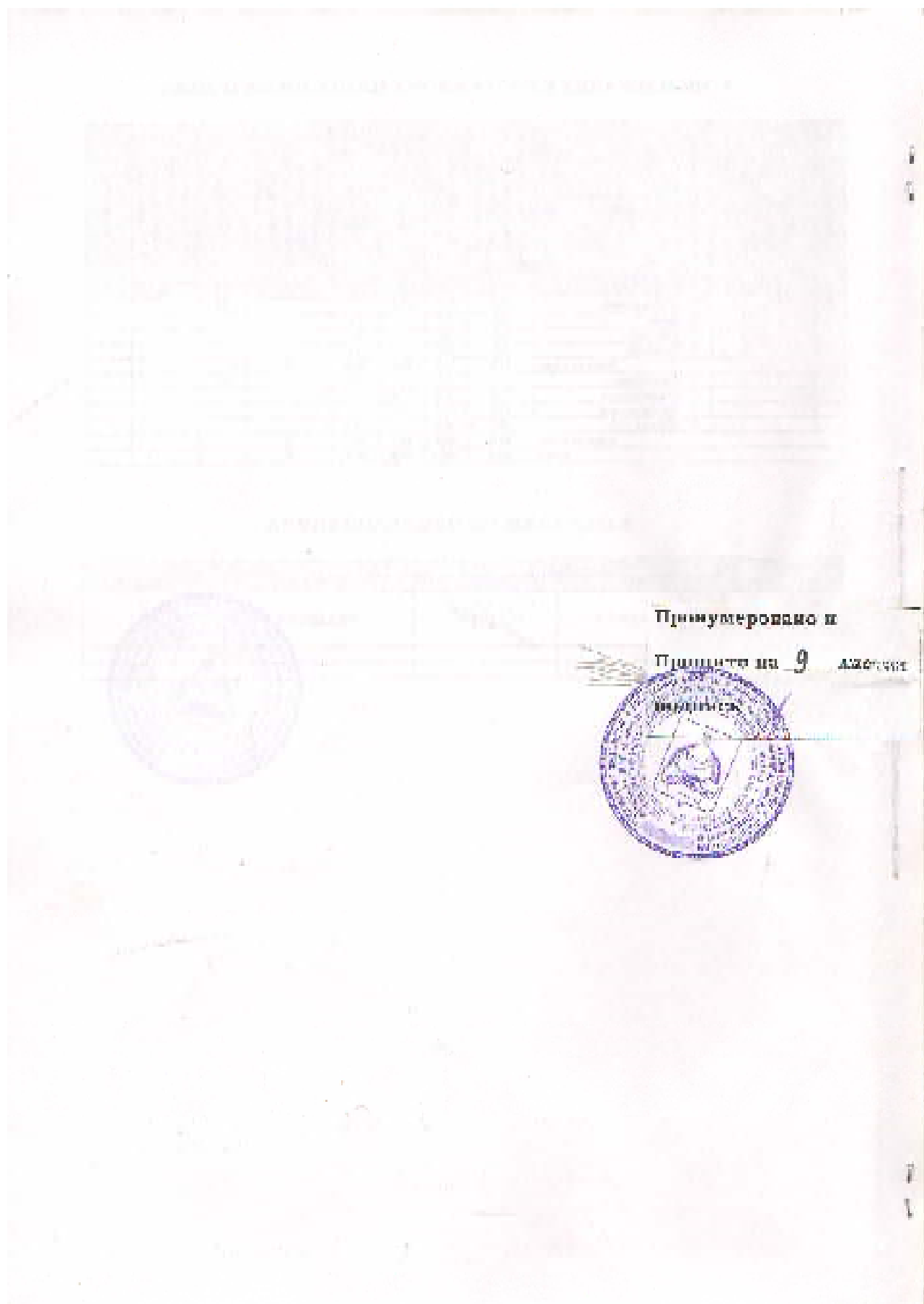
7. ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ ЖИЛОГО ДОМА

Этаж по плану	Этаж	Экспер-экспертное описание по плану	Номер комнаты по плану	Различные элементы отделки комнаты, кухни и т.д.	Площадь, в том числе площадь помещений в помещениях, используемых, в том числе	в том числе (кв.м)		Площадь помещений, используемых в качестве кладовых, гардеробных, ванных, туалетов, санузлов, etc.	Высота, м	Состояние помещений или переоборудования помещений, кв.м	Примечания
						Жилая	Гаражная				
A	1			1 Жилая комната	31,3	31,3	31,3		2,6		
				2 Кухня	7,7	7,7	7,7				
				3 Сан. узел	3,3	3,3	3,3				
				4 Прихожая	9,2	9,2	9,2				
	Итого по этажу:					51,5	51,5	31,3	20,2	0	
2				5 Гардеробная	4,4	4,4	4,4		2,5		
				6 Жилая комната	17,3	17,3	17,3				
				7 Жилая комната	11,9	11,9	11,9				
				8 Кладовая	18,3	18,3	18,3				
Итого по этажу:					51,9	51,9	29,2	22,7	0		
Итого:					103,4	103,4	60,5	42,9	0		

8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	ФИО	Подпись	ФИО	Подпись
20.08.2008	Русанова Е.А.		Житович П.Б.	







Приложение 3. Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФНС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №21840B4FC0012

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценки шифр»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балхашова, Блок Е, офис 309	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации публичное Interesse Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности за обязательства, вытекающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований в осуществлении оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, в котором оценщик, номинированное введением на страховании, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех исключений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непредвиденных ошибок (упущений, допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности).	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,08%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем банковского перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» июня 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2021 г. по «19» июня 2022 г.
Особые условия страхования: Лицом ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, номинированном в пп. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (в том числе сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда имуществу осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (безымянной технической экспертизе транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121553,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Бухгалтерский филиал: филиал:

г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, д.28

От имени Страховщика:

/А.А. Сырки/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «17» июня 2021 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001683 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/776/0000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Приложением страхования ответственности оценщика от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Франшиза страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Бадмыцарова Цэцэгтма Ауровна
Паспортные данные: Сер. 8112 №493938 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 030-003) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багулькин, квартал 3, д. 3
- 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. Петовская, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2013 г., ил. адрес: prof-ink@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. Шаболова, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 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, заключенному договору на гражданские объекты, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением соглашений со Состраховщиком 1 расчетов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет 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 преисполненный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (взысканным) Страхователем по обязательствам, возникающим вследствие нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийский общественный фонд «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) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «01» 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, за исключением 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, возникших либо 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 случае 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 Расхода 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 устанавливается.
- 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 7708023445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в оговоренной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу указывается за счет плательщика, комиссия Банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бадмыцарова Цэцэгтма Ауровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщика:
(Арендаторский С.Ю. Нечетов) *Ирина Владимировна Нечетова* в профессиональном
расширенном представительстве №034433-021 от 25.01.2021 от
СПАО «Ингосстрах» и на основании Лицензии №12452/21 от 18.12.2021 г. от АО
«АльфаСтрахование»





**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Бадмацыренова Цыжи ма Аюровна

Индивидуальное предпринимательство

ИНН 032608260340

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

04 декабря 2007 года, регистрационный № 001683

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 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000635 *







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 107070, г. Москва, в/я 308 | E-mail: info@srooo.ru | Web: www.srooo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков (TEG-VA)



Член Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации



Член Международного комитета
 по стандартизации оценки (IVS)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:

Бадмаширеновой Цыжигмы Аюуровны

(ФИО, наименование саморегулируемой организации)

о том, что Бадмаширенова Цыжигма Аюуровна

(ИП/О/Лицензия)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 04 » действии с 2007 г. за регистрационным номером 001683

Добровольно прекратившая права осуществления оценочной деятельности: нет

Прекратившая права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №423018-1 от 18.06.2021, Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

Иные записанные заинтересованными лицами сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (наименование): Область с ограниченной ответственностью "Оценка инфо" (ИНН 0326490191)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о сроках окончания ответственности оценщиков:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №43-121121/21/03258/776/00/0001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;

2. Открытое акционерное общество "Ингосстрах". Договор №43-121121/21/03258/776/00/0001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проведения РОО проверки члена саморегулируемой организации:

1. Пятиокая, 05.02.2013 - 05.02.2013, основное проведение: Решение №5074, результат: Пройдена;

2. Пятиокая, 15.10.2015 - 20.10.2015, основное проведение: Протокол Совета РОО №124 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;

3. Пятиокая, 20.11.2018 - 20.11.2018, основное проведение: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена;

4. Пятиокая, 05.03.2022 - 03.03.2022, основное проведение: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Пройдена

Информация о наличии взысканий и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 неизмененные дела по взысканиям на действовавшего члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также применении взысканий (бездействие) оценщиком в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зориков

М.П.





Информация об объектах Аналогах

avito.ru/turuntaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2089477125

Турнтаево, Новосибирская область, район: Бирюк, Платформа 00000

Участок 10 сот. (ИЖС)

1 250 000 Р

125 000 Р за сотку

[Добавить в избранное](#) [Добавить в избранное](#) 12 часов в 14:59



8 983 530-33-87

[Написать сообщение](#)

Пользователь
частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 2089477125, +7 (323) (+3)

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 71 км

Расположение

Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, с. Трехжилье, Бокшановская ул., 30

[Показать карту](#)

Описание

Продам, отличный участок, с удобным расположением (вдоль ж/д, по соседству южнее участка)
на участке небольшой, кирпичный дом (для работы инженера и работы)
участок огорожен забором, чистый, ровный.
До берега Байкала 300 метров по прямой
редьному покупателю, хорошая торфт

avito.ru/turuntaevo/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot._izhs_2310957506

Участок 13 сот. (ИЖС)

1 500 000 Р

115 385 Р за сотку

[Добавить в избранное](#) [Добавить в избранное](#) 12 часов в 12:49



8 987 621-62-60

[Написать сообщение](#)

Пользователь
частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

№ 2310957506, +7 (316) (+4)

Об участке

Площадь: 13 сот.

Расстояние до центра города: 71 км

Расположение

Республика Бурятия, Прибайкальский р-н, с. Трехжилье, ул. Бродяк Волотовых

[Показать карту](#)

Описание

продается участок 13 соток



avito.ru/ust-barguzin/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1515062935

Усть-Борзюк · Земельные участки · Земельный участок

Участок 10 сот. (ИЖС)

1 300 000 Р

130 000 Р за сотку

[Довести до уровня](#) [Довести заявку](#) 10 минут × 29.70



8 914 830-75-15

Позвонить продавцу

Позвонить
Узнать цену

Посетить на объекте

№ 1515062935 (1515062935)

Об участке

Площадь: 10 сот

Расстояние до центра города: 150 км

Расположение

ул. Южная вуртня, пригородный р-н, с. Горный, Борзя ул. [Посмотреть карту](#)

Описание

Продам участок в с. Горный по ул. Южная категория земель для ведения личного подсобного хозяйства 10 соток.