



Общество с ограниченной ответственностью
«Бизнес-Оценка»

28 февраля 2023 г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Бизнес - Оценка»



А.А. Овсянникова

ОТЧЕТ № 18/23

Об оценке рыночной стоимости имущества, подлежащего реализации:

1. Земельный участок, кадастровый номер: 38:07:030202:58, вид разрешенного использования – под размещение асфальта - бетонного завода, местоположение: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, площадь – 23413 кв.м.;
2. Здание (нежилое), кадастровый номер: 38:07:030202:61, адрес: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр.1, площадь 205,2 кв.м.;
3. Здание (нежилое), кадастровый номер: 38:07:030202:64, адрес: Иркутская обл., Казаченско Ленинский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр.2, площадь 40 кв.м.

Томск - 2023

Содержание

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	5
1.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	6
1.6 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ.....	7
1.7 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
1.8 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	8
1.9 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
1.10 ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	9
1.11 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	12
2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ.....	14
2.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ НА ФЕВРАЛЬ 2023 ГОДА	14
2.2 КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ.....	19
2.3 ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ- СЕНТЯБРЕ 2022 ГОДА	24
3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	24
3.1 ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ СВОЙСТВ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	24
3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ.....	32
3.3 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	33
4 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	36
5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	39
6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	61
7 ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	1. Земельный участок, кадастровый номер: 38:07:030202:58, вид разрешенного использования – под размещение асфальта - бетонного завода, местоположение: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, площадь – 23413 кв.м.; 2. Здание (нежилое), кадастровый номер: 38:07:030202:61, адрес: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр.1, площадь 205,2 кв.м.; 3. Здание (нежилое), кадастровый номер: 38:07:030202:64, адрес: Иркутская обл., Казаченско Ленинский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок1Д, стр.2, площадь 40 кв.м.		
Порядковый номер отчета:	18/23		
Дата составления отчета:	28 февраля 2023 г.		
Основание для проведения оценки:	Договор №18 от 03 февраля 2023 года		
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; - оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов, рублей:	затратный:	сравнительный:	доходный:
	не использовался	13 968 300	не использовался
Итоговая величина рыночной стоимости объекта на дату оценки:	13 968 300 (Тринадцать миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч триста) рублей, в том числе стоимость:		
	1. Земельный участок, кадастровый номер: 38:07:030202:58, вид разрешенного использования – под размещение асфальта - бетонного завода, местоположение: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, площадь – 23413 кв.м. – 13 204 900 (Тринадцать миллионов двести тысячи девятьсот) рублей; 2. Здание (нежилое), кадастровый номер: 38:07:030202:61, адрес: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр.1, площадь 205,2 кв.м.- 507 600 (Пятьсот семь тысяч шестьсот) рублей; 3. Здание (нежилое), кадастровый номер: 38:07:030202:64, адрес: Иркутская обл., Казаченско Ленинский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок1Д, стр.2, площадь 40 кв.м.- 255 800 (Двести пятьдесят пять тысяч восемьсот) рублей.		

Оценщик

А.А. Овсянникова

(диплом о профессиональной переподготовке № 496509, рег. № 120, ТГУ, 2003г.)



1.2 Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	1. Земельный участок, кадастровый номер: 38:07:030202:58, вид разрешенного использования – под размещение асфальта - бетонного завода, местоположение: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, площадь – 23413 кв.м., вид права – собственность, основания – договор к/п земельного участка от 02.04.2019г.; Выписка из ЕГРН от 19.07.2022г.; 2. Здание (не жилое), кадастровый номер: 38:07:030202:61, адрес: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр.1, площадь 205,2 кв.м., вид права – собственность, основание – договор к/п от 02.04.2019г. Выписка из ЕГРН от 19.07.2022г.; 3. Здание (не жилое), кадастровый номер: 38:07:030202:64, адрес: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр.2, площадь 40 кв.м., Вид права – собственность, основание – договор к/п от 02.04.2019г. Выписка из ЕГРН от 19.07.2022г. Для ОКСов информация о составных частях не предоставлена. Земельный участок не имеет составных частей в натуре.
Существующие имущественные права на объект оценки:	- право собственности на здания; - право собственности на земельный участок.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	- право собственности на здания; - право собственности на земельный участок. - Прочие ограничения прав и обременения объектов недвижимости¹.
Обладатель оцениваемых прав:	«Векон-Групп» (665829, Иркутская область, г.Ангарск, МКР. 15, 12, 144, ОГРН: 1093801001612, Дата присвоения ОГРН: 20.03.2009, ИНН: 3801101951, КПП: 380101001)
Цель оценки (необходимость проведения оценки)²:	Определение стоимости Объектов оценки в качестве определяющего параметра при реализации имущества должника конкурсным управляющим
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Конкурсный управляющий Сакс Юрий Леонардович. Остальные пользователи Оценщику не известны)
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании
Дата оценки:	27 февраля 2023 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Осмотр не проводился. Фотографии предоставлены Заказчиком оценки
Период (срок) проведения работ по оценке:	27-28 февраля 2023 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	- выписка из ЕГРН от 19.07.2022г.; - Требование ФНС России о проведении оценки имущества должника от 10.01.2023 № 16-10/000097@.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.5.

¹ Выписка из ЕГРН от 19.07.2022г.

² Требование ФНС России о проведении оценки имущества должника от 10.01.2023 № 16-10/000097@. Определение Арбитражного суда Иркутской области по делу № А19-3072/2020 от 26 октября 2021 года.

на оценку:	
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3 Сведения о заказчике оценки

Заказчик оценки:	Конкурсный управляющий Сакс Юрий Леонардович (ИНН 701726536709, СНИЛС 045-359-274 69) (Паспорт гражданина РФ: 6304 046025, выдан: 10.08.2004 ОВД Кировского района города Томска)
-------------------------	---

1.4 Сведения об Оценщике

Оценщики в штате юридического лица, заключившего договор на оценку:	Овсянникова Анжелика Александровна
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Оценка».
ИНН/КПП юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ИНН 7024021813, КПП 701701001
ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ОГРН 1057002482965, дата присвоения: 6 июня 2005 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	634050, г. Томск, пр. Батенькова, д. 2, подъезд 7, этаж 4, офис 2.
Страхование гражданской ответственности:	Ответственность юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор, застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ». Полис страхования ответственности № 433-728-012588/23 от 01.02.2023. Срок действия полиса: с 01.02.2023 по 31.01.2024
Оценщик, подготовивший Отчет	Овсянникова Анжелика Александровна - член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков (РОО)», номер в реестре №003435 от 04.02.2008 г.; адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 - стаж работы в оценочной деятельности с 2003 г., - диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП № 496509, рег. №120 Томский государственный университет, 2003 г).

	- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» 026926-1 от 03.08.2021, срок действия аттестата до 18.06.2024 г. - местонахождение оценщика – 634050, г. Томск, пл. Батенькова, д. 2, подъезд 7, этаж 4, офис 2. Контактный тел.+79138509805, e-mail: bizoc004@gmail.com
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «Бизнес-Оценка» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

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

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;

- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- в отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.6.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	

ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srooo.ru.

1.7 Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

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

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;

- Страницы сайтов сети Internet: <http://maps.rosreestr.ru/Portal>, <http://ru.wikipedia.org/wiki>, http://www.strategia.tomsk.ru/tomsk_area.html и др., в том числе сайты томских агентств недвижимости (nash-dom.tomsk.ru, www.alter.tomsk.ru, www.ru09.ru и др.);
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- «Справочник оценщика недвижимости» Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Лейфер Л.А., Шегурова Д.А.;
- Данные Ассоциации развития рынка недвижимости НО «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/>);
- Собственные исследования рынка согласно данным газет и журналов по рынку недвижимости г. Томска (журнал «Рынок недвижимости», газета «Курьер», газета «Из рук в руки» и др.);
- Аналитический мониторинг предложения на рынке аренды и продажи коммерческой недвижимости Томска компании RID Analytics (г. Новосибирск, сайт: www.ridasib.com, телефон: (383) 203-25-41, 213-23-47);
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;
- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>; <http://www.strategia.tomsk.ru>; <http://www.gosman.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;
- Данные электронной базы данных «Орис» (информационный центр недвижимости г. Томск, пер. 1905 года, 18, тел. 306-307 <https://oris-info.ru>).

1.9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

- выписка из ЕГРН от 19.07.2022г;

— Требование ФНС России о проведении оценки имущества должника от 10.01.2023 № 16-10/000097@.

1.10 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и

одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

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

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке

сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее

бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.11 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;

4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;
2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

2 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ИХ ОКРУЖЕНИЯ

2.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости на февраль 2023 года³

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Мир вступил в фазу изменений: одни страны конфликтуют и разделяются, другие сотрудничают и объединяются, экономика одних развивается, других – падает, нарушаются сложившиеся международные нормы, меняются мировые ресурсные, торговые и финансовые потоки, меняется уровень жизни и благосостояние народов разных стран. Сегодня страны Европы, где ранее размещались центры самых могущественных империй и в течение нескольких столетий наблюдался расцвет всех сфер жизни, испытывают ресурсный дефицит и рецессии экономик, а страны Азии, Африки, Латинской Америки, ранее колониально зависимые от европейских метрополий и где прежде практически отсутствовала промышленность, ведут независимую политику и развиваются, повышая уровень жизни своего населения. В мире обостряется конкуренция за энергетические и сырьевые ресурсы, за интеллектуальный кадровый потенциал и передовые технологии, за экологически чистую среду проживания и чистые продукты питания.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает

³ Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт <https://statrielt.ru/>

второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Например, в 2021 году страны Европейского Союза получали от России 27% всей покупаемой ими нефти, 45% газа и 46% угля. Высокий уровень экономического взаимодействия с Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Это помогает развивать национальную экономику, исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, поддерживать валютные резервы. Однако, эта же интегрированность в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от импорта создали в условиях западных санкций и критически высокие риски для отечественной экономики и дальнейшего социального развития страны. Учитывая, что российская экономика плотно зависит от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы: развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада, прежде всего, США и поддерживающих их Великобритании и стран ЕЭС, по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир сползает к глобальному противостоянию, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, многие регионы будут испытывать политические и экономические потрясения и изменения.

Учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной, и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2022.pdf>)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		2021/2020		9 мес. 2022.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,6	-1,6
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,8	+5,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		+3,2	-1,0

		2021/2020,%	2022/2021,%
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2
6.	Строительство (объём СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+5,2
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:		
	- жилых помещений	+24,6	+10,7

	- нежилых помещений, т.ч.:	+10,5	-1,8
	- промышленных		+10,4
	- сельскохозяйственных		-28,8
	- административных		+16,6
	- торговых и других коммерческих		-2,2
	- других (учебн, здравоохран и пр. бюдж)		+8,4
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6
	- железнодорожного транспорта (доля около 50%):	+4,3	-0,1
	- Трубопроводного (около 43%)	+7,4	-5,2
	- Автомобильного (около 6%)	+5,0	+1,8
10.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	-6,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7

(в рублях в текущих ценах)

13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		январь-ноябрь 2022
	- номинальная	+9,2	+12,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,7	-1,1

14.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.2022г. составляет, %:	+8,5	+7,5
15.	Инфляция с начала года на конец ноября 2022 года, %		
	- промышленная	+24,1	+11,4
	- потребительская	+6,5	+13,8

(в рублях в текущих ценах)

		2021/2020	На 01.12.2022, %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-11,6
	- Сельскохозяйственных		-4,6
	- Строительных		+150,0
	- Добыча полезных ископаемых		-14,3
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств		-25,8
	- Транспортировка и хранение		+47,0
	- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		+2,3
	- пищевых продуктов		+45,4
	- одежды		+67,9
	- производство нефтепродуктов		+19,8
	- химические производства		+39,6
	- металлургическое производство		-24,2
	- производство и распределение газового топлива		+150,0
17.	Кредиторская задолженность организаций	+18,8	+17,7
	- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,9 % от кредиторск
18.	Сумма средств организаций на счетах в банках	+19,5	+19,8

19.	Задолженность по кредитам физическим лицам на 01.01.2023, в т.ч.:	+23,9	+10,0
	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+18,1
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
20.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками	+5,5	+1,0

21.	Доходы консолидированного бюджета России январь-ноябрь		+18,0
22.	Международные резервы (ЗВР), на 27.01.22г.: 597,7 млрд. долл. США	+8,3	-5,8
23.	Фонд национального благосостояния на 01.01.23г.: 10,4 трлн. руб. или 148,4 млрд. долл. США (7,8 % от ВВП)	-0,5	-18,0
24.	Государственный внешний долг, на 01.12.22г. 57,4 млрд. долл. США	+5,3	+4,9

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние финансовых и торговых санкций Запада и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию России.

По сравнению с 2021-м макроэкономические показатели 2022 года ухудшились. Наблюдалось падение индексов экспортных позиций товаров, занимающих значительную долю ВВП России: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, сборочного производства из импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий этих отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Правительство принимает и выполняет комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. В частности, в начале 2022 года для стимулирования строительной отрасли и поддержки спроса населения государство взяло на себя обязанность субсидировать снижение ставок по льготным ипотечным программам с 12% до 6%: «Для IT-специалистов», «Семейная ипотека», «Господдержка 20-22». Действия этих государственных программ продлено до 1 июля 2024 года.

Как видим, происходит структурная перестройка экономики, требующая времени и средств, что отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического кризиса, учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Сегодняшний рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики, итогов СВО и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, ведет в дальнейшем к ещё большему спаду темпов строительства, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, потенциально ведет к росту цен элитного жилья. Все эти обстоятельства привели к дисбалансу в строительной инфраструктуре, снижению спроса и количества сделок на рынке. Поэтому, учитывая глубину сложившихся межотраслевых перекосов и временную отрицательную тенденцию макроэкономических показателей и снижения доходов большинства населения, малого и среднего бизнеса, предполагаем, что рынок первичной недвижимости продолжит фазу незначительного снижения цен на фоне снижения количества сделок. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могли бы стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры, а также восстановление объектов на вновь принятых территориях ЛНР,

ДНР, Запорожской и Херсонской областей. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости.

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

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также корректируется. Объём предложения объектов уменьшается из-за неопределенности перспективы на рынке и в целом в экономике. Предположительно, в первой половине 2023 года рынок сбалансируется по мере стабилизации политической и экономической ситуации.

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

В целом, цены продажи и аренды будут корректироваться: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства, связанным со снижением объемов СМР, и затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне снижения доходов населения и бизнеса, а также на фоне снижения потребительской и деловой уверенности.

Выводы

1. Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях мирового экономического и политического кризиса, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.
2. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества работ и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, приведет к стабильному росту доходов и к восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
4. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В таких условиях объём

сделок немного сократится, а покупателям, общее число которых тоже уменьшится в связи со снижением доходов населения, можно просить большую скидку на торг.

5. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях начала структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (нежилые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство выше указанных объектов.

2.2 Краткая характеристика Иркутской области

Общие сведения о регионе⁴

Ирку́тская о́бласть — субъект Российской Федерации в юго-восточной части Сибирского федерального округа. Входит в Восточно-Сибирский экономический район.

Административный центр — город Иркутск.

Граничит на западе с Красноярским краем, на северо-востоке с Якутией, на востоке с Забайкальским краем, на востоке и юге с Бурятией, на юго-западе с Тувой.

Площадь — 774 846 км² (4,52 % территории России).

Население — 2 344 331 чел. (2023). Плотность населения — 3,03 чел./км² (2023). Удельный вес городского населения — 78,25[8] % (2022).

Географическое положение. Иркутская область является крупнейшим регионом России без выхода к морю. Также Иркутская область является одним из самых крупных субъектов Российской Федерации, занимая площадь 774 846 км² (4.52 % территории России), что чуть меньше Турции (780 580 км²), а также больше любого государства, целиком расположенного в Европе. Леса занимают 71,5 млн га, а лесной фонд 69,4 млн га 715 и 694 тыс. км² соответственно.

Расстояние от Иркутска до Москвы по железной дороге — 5192 км, до Владивостока — 4106 км. Разница во времени между областью и Москвой — 5 часов.

Иркутская область расположена в Восточной Сибири. Крайняя южная точка области располагается на 51° северной широты, северная оконечность почти достигает 65-й параллели. С севера на юг область протянулась почти на 1450 км, с запада на восток на 1318 км.

Юго-восточная граница Иркутской области проходит по озеру Байкал.

Область занимает юго-восточную часть Среднесибирского плоскогорья, плато и кряжи которого имеют высоты от 500 до 1000 м.

На юге Иркутскую область окружают отроги Восточного Саяна (высота до 2875 м): Агульские Белки, Бирюсинский, Гутарский, Окинский, Удинский и другие хребты; на востоке — прибайкальские горы: часть северных склонов Хамар-Дабана с вершиной Хан-Ула (2374 м, на территории соседней Бурятии в непосредственной близости от её границы с Иркутской областью), Приморский хребет с наиболее высокой точкой — Трёхголовый Голец (1728 м), Байкальский хребет с горой Черского (2572 м), далее Северо-Байкальское и Патомское нагорье, часть Делюн-Уранского хребта и западная часть хребта Кодар.

Территория Иркутской области входит в Монголо-Байкальский пояс активного проявления землетрясений

Климат. Разнообразие климатических условий области определяется большой протяженностью территории с севера на юг и с запада на восток и расчлененностью рельефа. Климат в Иркутской области резко континентальный. По сравнению с территориями, расположенными на тех же широтах в европейской части России, здесь бывает самая длительная зима, рекордное количество часов солнечного сияния, большая годовая абсолютная амплитуда температур воздуха, высокое давление и быстрая смена погоды весной и осенью. Максимальные годовые перепады температур воздуха могут превышать 80 °, а суточные - 30 °. Среднегодовая температура воздуха почти на всей территории Иркутской области отрицательная, за исключением побережья Байкала. Самый холодный месяц — январь, средняя месячная температура которого колеблется от – 15° до – 33,4°, на большей же части территории температура изменяется от –20°С до – 25.

⁴ https://ru.wikipedia.org/wiki/Иркутская_область

Экономика. Иркутская область входит в Восточно-Сибирский экономический район; имеет важное экономическое значение, основными отраслями специализации области являются лесная, деревообрабатывающая, целлюлозно-бумажная, горнодобывающая промышленность, машиностроение и др. По ВВП на душу населения Иркутская область занимает 20-е место среди 85 субъектов Федерации, по показателю среднедушевых доходов — 21-е место.

Территориально-промышленные комплексы. Иркутская область разделена на 6 территориально-промышленных комплексов (ТПК):

- Иркутско-Черемховская промышленная зона
- Братско-Усть-Илимский ТПК
- Зиминско-Тулунский ТПК
- Мамско-Бодайбинский горнопромышленный район
- Тайшетский промышленный район
- Верхнеленский ТПК

Промышленность. Иркутская область — крупный промышленный район. В общероссийском производстве обеспечивает 6,5 % производства электроэнергии, 15 % вывоза деловой древесины, 6 % добычи угля, почти 20 % общероссийского производства целлюлозы, более 10 % картона, перерабатывается около 9 % нефти. По итогам 2019 года индекс промышленного производства снизился на 2,6 п.п. в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Данный показатель ниже значения среднероссийского показателя на 3,7 п.п. и на 2,1 п.п. среднего значения по СФО.

В промышленности региона наибольшее развитие приобрели лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, горнодобывающая, топливная промышленности, цветная металлургия, энергетика, машиностроение, пищевая, химическая и нефтехимическая промышленность, чёрная металлургия. Важным фактором развития промышленности являются минерально-сырьевые ресурсы области. Так, ожидается освоение крупного месторождения Сухой Лог, на которое приходится 28 % запасов золота в России.

Промышленность сконцентрирована в Иркутске и ряде районных центров. Крупные промышленные предприятия области:

- Братский лесопромышленный комплекс;
- Братский алюминиевый завод;
- ЗАО «Аккумуляторные Технологии»;
- Ангарская нефтехимическая компания;
- Иркутский авиационный завод;
- Иркутский завод тяжёлого машиностроения;
- Иркутскабель;
- Иркутскэнерго;
- Коршуновский горно-обогатительный комбинат;
- Осетровский речной порт;
- Саянскхимпласт;
- СУЭК;
- Востсибуголь;
- Усольмаш;
- Усть-Илимский лесопромышленный комплекс;
- Иркутский алюминиевый завод;
- ПАО "Верхнечонскнефтегаз";
- Иркутская нефтяная компания.

Сельское хозяйство. Сельское население — 524,3 тыс. человек, 22 % населения Иркутской области. Территория сельскохозяйственных угодий составляет 2,38 млн га, пашни — 1,6 млн га. Сельскохозяйственной продукцией регион обеспечивается наполовину, продукты питания завозятся из других регионов. В 2019 году производство АПК 61,9 млрд рублей, экспорт (масложировая продукция, яйца, мясо птицы, питьевая вода и др.) 42,5 млн долл. США.

Животноводство. Животноводство даёт 46 % объёма сельхозпродукции. Разводят коров (мясное и молочное скотоводство (калмыцкая, герефордская)), свиней, овец, коз, лошадей, оленей, кроликов, птицу (куры (Хайсекс Белый), утки, гуси, индейки, цесарки, перепела, фазаны, страусы), пчёл, пушных зверей (норка, голубой песец), рыбу (форель, карп, пелядь). Рыболовство, пушной промысел.

На 1 июня 2021 года поголовье крупного рогатого скота во всех категориях хозяйств составляет 382.1 тыс. голов, в том числе коров — 150.5 тыс. гол., свиней — 219.5 тыс. голов, овец и коз — 113.9 тыс. голов, птицы в сельхозорганизациях 6481.7 тыс. голов.

В 2019 году поголовье крупного рогатого скота во всех категориях хозяйств составляет 290,8 тыс. голов, в том числе коров — 132,7 тыс. гол., свиней — 181,7 тыс. голов, овец и коз — 104,4 тыс. голов.

Молочное племенное скотоводство в Иркутской области представлено крупным рогатым скотом чёрно-пёстрой, симментальской, голштинской чёрно-пёстрой и красно-пестрой породами. Средняя продуктивность коров по бонитировке составила 6449 кг молока, по чёрно-пёстрой породе – 6514 кг, по симментальской породе – 5488 кг, по красно-пестрой – 5360 кг. Мясное скотоводство представлено крупным рогатым скотом герефордской, казахской белоголовой, абердин-ангусской и калмыцкой породами. Основные породы свиней области - крупная белая, ландрас и дюрок.

В области работают 27 племенных организаций. Племенное поголовье крупного рогатого скота составляет 37,3 тыс. голов, в том числе коров — 16,6 тыс. голов. Продуктивность КРС в племенных организациях 6711 кг, а в целом в сельхозорганизациях области надой на 1 корову составил 5872 кг (средний по России 6486 кг). Произведено 449,6 тыс. тонн молока, 151,1 тыс. тонн мяса, 985,2 млн штук яиц (яйценоскость кур-несушек 334 шт).

Крупными и средними организациями производится 95 % мяса. За 9 месяцев 2020 года объём закупа молока у крестьянских (фермерских) и личных подсобных хозяйств в регионе составил 28,2 тыс. тонн, мяса — 2,3 тыс. тонн.

Растениеводство. Если правильно подобрать сорт любой сельскохозяйственной культуры, рост урожайности может составлять до 200 %. Поэтому большое значение имеет использование рекомендованных в данный год определённых районированных сортов зерновых, овощных культур, картофеля.

Выращивают пшеницу (яровую), овёс, ячмень (яровой), рожь (озимую), гречиху, просо, рапс (яровой), сою, кукурузу (корм), горох, подсолнечник (силос), картофель, огурцы, капусту белокочанную, столовую свёклу, морковь, лук, фрукты, смородину, крыжовник, облепиху, многолетние и однолетние травы, кормовые корнеплоды.

Более 50 % всей пашни (и 60 % продукции) в области расположено в лесостепной зоне с благоприятными климатическими условиями вдоль Транссибирской железнодорожной магистрали от Иркутска до Тулуна, а также на правобережье верхнего течения Ангары (Бохан — Усть-Уда). 20 % пашни чернозёмы в степной зоне в Усть-Ордынском Бурятском округе, Черемховский и Ольхонский районы. Остальная пашня в таёжной зоне, с недостаточной теплообеспеченностью сельскохозяйственных культур, в северных районах вдоль Тайшетско-Ленской железнодорожной магистрали, Западного участка БАМа и верховьев реки Лены.

На 27.09.2022 уборочная кампания в самом разгаре, обмолочено 164,7 тыс. га зерновых и зернобобовых культур или 41,2% посевной площади (всего посеяно 403,3 тыс. га зерновых и зернобобовых культур, из них ячменем 85,1 тыс. га), валовый сбор составил 372,7 тыс. тонн зерновых культур при урожайности 22,6 ц/га (+1% к 2021), в том числе пшеницы – 170,1 тыс. тонн, ячменя – 137,6 тыс. тонн, овса 53,1 тыс. тонн. План по уборке картофеля выполнен на 89,7%, по уборке овощей на 55%. Сельхозпредприятия и КФХ накопили 76,4 тыс. тонн картофеля, собрали 14,1 тыс. тонн овощей открытого грунта. Средняя урожайность картофеля 206,7 ц/га (178,5 ц/га в 2021), овощей 293,9 ц/га (+19%). Продолжается уборка моркови, свеклы и лука, приступили к уборке капусты. По валовому сбору картофеля лидируют Усольский район 36 тыс. тонн, Иркутский район 27 тыс. тонн, Черемховский район 6 тыс. тонн, по сбору овощных культур в Усольском районе 9,8 тыс. тонн, Иркутском районе 3,4 тыс. тонн, Братском районе 472 тонны.

В 2020 году введено в оборот 23 тыс. га залежных земель, из них 25 % в Братском районе. За период с 2017 по 2019 годы введено 90,4 тыс. га.

В 2020 году в сельхозорганизациях и КФХ собрано 53,6 тыс. тонн картофеля, урожайность 151,2 ц/га, собрали на 40 % больше овощей открытого грунта — 26,2 тыс. тонн при урожайности 289,5 ц/га.

В 2020 году урожай зерновых и зернобобовых культур 865,1 тыс. тонн (в весе после доработки) (+85,9 тыс. тонн или 11 %). 56,2 % урожая собрано КФХ, удельный вес сельхозорганизаций в производстве зерна ежегодно сокращается, в 2020 году — с 45,8 % до 43,5 %.

В области действует 179 сельхозорганизаций, 1600 крестьянских (фермерских) хозяйств и 290,4 тысяч личных подсобных хозяйств населения, 1 090 некоммерческих объединений. Закупками излишков сельскохозяйственной продукции в личных подсобных хозяйствах населения занимаются 64 сельскохозяйственных потребительских кооперативов и 21 организация. На долю Иркутской области приходится 1,5 % объёма сельскохозяйственной продукции России и 8,9 % сельхозпродукции Сибирского федерального округа. По итогам 2019 года индекс производства продукции сельского хозяйства ниже аналогичного периода 2018 года на 2,6 п.п. Данный показатель ниже значения среднероссийского показателя на 7 п.п. и на 2,3 п.п. среднего значения по СФО.

Лесное хозяйство. Динамичное развитие торговых отношений с КНР после распада СССР повлекло изменения в лесном хозяйстве и экологической обстановке в области. На основе десятилетних наблюдений был сделан вывод, что объём вырубок многократно превышает разрешённый и декларируемый. Это вызвало обеспокоенность Всемирного фонда дикой природы. Лесопилки и лесные склады, принадлежащие китайцам, играют ключевую роль в распространении незаконных рубок (стр. 17). Причём в этом бизнесе не последнее место занимают представители ОПГ. Намети́лась тенденция работы китайских лесозаготовительных компаний под видом местных (российских). Например, одна из крупнейших лесопильных компаний России («Транссибирская лесная компания»), по данным продала акции китайским предпринимателям, и фактически перестала быть российской. Браконьерство вносит вклад в сокращение редких видов животных; а основным направлением контрабанды стал вывоз частей и дериватов.

В Тайшетском районе запланировано развитие производства древесного угля, небезопасное в экологическом отношении. Данные, полученные на основе анализа спутниковых снимков, объективно свидетельствуют о значительном ущербе, нанесённом лесному фонду за 2001—2019 гг.

Энергетика. Уровень развития экономики Иркутской области в значительной степени определяется состоянием электроэнергетики. На территории региона действуют 4 гидроэлектростанции, составляющие основу энергетики области:

- Иркутская ГЭС;
- Братская ГЭС;
- Усть-Илимская ГЭС;
- Мамаканская ГЭС.

В 2011 году в области было выработано 62,5 млрд кВт/ч энергии. Большую часть производства электроэнергии в области контролирует ОАО «Иркутскэнерго».

Газификация региона. В феврале 2004 года между ОАО «Газпром» и администрацией Иркутской области было подписано соглашение о сотрудничестве, предусматривающее разработку Газпромом Генеральной схемы газификации и газоснабжения Иркутской области. 16 декабря 2005 года Газпром и Иркутская область подписали договор о газификации региона. Предполагается газифицировать 899 населённых пунктов региона и довести уровень газификации области природным газом до 82 %. Это превысит нынешний общероссийский уровень (64 %). В настоящее время программа газификации области заморожена до 2018 года.

Иркутская область располагает одними из крупнейших запасов углеводородного сырья на территории Российской Федерации, суммарные извлекаемые запасы свободного газа ($C_1 + C_2$), учтённые в государственном балансе Российской Федерации, составляют 3,64 трлн. м³, газового конденсата — 170,9 млн т. На территории Иркутской области расположено более десятка нефтегазовых и газоконденсатных месторождений, наиболее крупные из них Ковыктинское газоконденсатное месторождение и Верхнечонское нефтегазоконденсатное месторождение.

Несмотря на природные богатства, в 2019 году доля потребления природного топлива в регионе колеблется у отметки 9 %, её обеспечивает локальная газотранспортная система в Братске и Братском районе. К 2024 году кабмин намерен достичь показатель в 10,4 %.

Транспорт. В области достаточно развитая транспортная система, в ней присутствуют все виды транспорта: воздушный, водный, железнодорожный, автомобильный.

Железнодорожный транспорт. Основным транспортом является железнодорожный. За год по рельсам перевозится почти 70 млн тонн грузов. Главной транспортной артерией Иркутской области является Транссибирская железнодорожная магистраль. По территории области, от города Тайшета на восток, протянулся западный участок БАМа. Эксплуатационная длина железнодорожных путей общего пользования составляет порядка 2500 км.

Транссибирская магистраль: исторический ход и современный ход, Байкало-Амурская магистраль с ответвлениями — зелёным цветом

Байка́ло-Аму́рская ма́гистра́ль (БАМ) — железная дорога в Восточной Сибири и на Дальнем Востоке. Одна из крупнейших железнодорожных магистралей в мире[62]. Основной путь Тайшет — Советская Гавань строился с большими перерывами с 1938 года по 1984 год. Строительство центральной части железной дороги, проходившее в сложных геологических и климатических условиях, заняло более 12 лет, а один из самых сложных участков — Северомуйский тоннель — был введён в постоянную эксплуатацию только в 2003 году.

Воздушный транспорт. Воздушные перевозки производятся через два аэропорта: Иркутск и Братск, которые имеют статус международных и осуществляют рейсы в Китай, Монголию, Таджикистан, Таиланд, Узбекистан, Южную Корею, Японию, Вьетнам. Также имеются 10 аэропортов местных воздушных линий (в гг. Усть-Кут, Бодайбо, Киренск, Усть-Илимск, Железногорск-Илимский,

Нижнеудинск, пос. Казачинское, Хужир, Ербогачен и Мама) и несколько вертолётных посадочных площадок в труднодоступных районах (Нижнеудинский, Жигаловский, Катангский, Киренский районы).

Автомобильный транспорт. Развитая сеть автомобильных дорог позволяет перевозить грузы автотранспортом в большинство населённых пунктов области. Протяжённость автомобильных дорог общего пользования с твёрдым покрытием составляет более 12655 км[63]. По протяжённости автомобильных дорог область занимает второе место в Сибирском федеральном округе.

Водный транспорт. По территории области протекают крупнейшие судоходные реки Ангара, Лена, Нижняя Тунгуска, обусловившие развитие водного транспорта, на долю которого приходится порядка 10 % общего грузооборота. Крупнейшие порты расположены на реке Лене: Киренск и Осетрово, через них осуществляется перевалка грузов в Республику Саха (Якутия) и в северные районы Иркутской области.

Образование. На 2016 год в Иркутской области действовало 26 вузов и филиалов вузов, в том числе университеты в Иркутске, Ангарске и Братске.

Культура, туризм. Ольхонские ворота. Иркутская область обладает богатой историей, поэтому здесь во многих населённых пунктах имеются архитектурно-исторические памятники. В области действует более шестидесяти музеев, по этому параметру Иркутская область находится в лидерах Сибири наряду с Омской областью и Красноярским краем[.

На территории области расположены уникальные природные объекты, прежде всего, озеро Байкал и Прибайкальский национальный парк. В 47 км от Иркутска находится архитектурно-этнографический музей «Тальцы», также у жителей и гостей области пользуется популярностью Кругобайкальская железная дорога, включающая 58 тоннелей и галерей, более 500 мостов и виадуков, около 600 подпорных, берегоукрепительных стенок, а также 172 памятника архитектуры. Привлекают туристов и горнолыжные трассы в Байкальске. В декабре 2006 года Иркутская область выиграла право на создание особой экономической зоны туристско-рекреационного типа «Ворота Байкала» на территории посёлка Большое Голоустное на берегу озера Байкал. В 2010 году в состав ОЭЗ частично вошла территория города Байкальска. На 2020 год площадь ОЭЗ составляет 763 га, на её территории зарегистрировано 8 резидентов.

В области работает множество театральных, эстрадных и танцевальных коллективов, ежегодно проводятся конкурсы и фестивали. Есть региональные отделения Союза писателей и Союза художников России[.

Здесь выходит немало местных периодических изданий, таких как «Восточно-Сибирская правда», «Конкурент», «Иркутский репортёр», «Коммерсантъ. Сибирь. Иркутск», «Восточный Формат», «Пятница», «СМ номер один», «Копейка», «Байкальские вести», «Ангарские огни», «Мои года», «Наша Сибскана», газета «Областная», «Иркутск», «Аргументы и факты» в ВС, «Труд» Иркутск, «Труд-7» Иркутск, «Экспресс-газета» Иркутск, «Комсомольская правда» Байкал, «Выбирай соблазны большого города» Иркутск, «Видеоканал», «Все объявления Иркутска», «Из рук в руки» Иркутск, «Иркутская губерния», литературный альманах «Сибирь», детский журнал «Сибирячок», «Супермаркет новостроек» и др.

Празднуется День Иркутской области (27 сентября, обычно первое или второе воскресенье октября, ежегодно устанавливается оргкомитетом)[

- Медицина. Крупнейшими медицинскими учреждениями области являются:
- Иркутская областная клиническая больница;
- Иркутский областной противотуберкулёзный диспансер;
- Межобластной ожоговый центр;
- Иркутский диагностический центр;
- Иркутский областной онкологический диспансер;
- Иркутский областной центр по профилактике и борьбе со СПИДом и инфекционными заболеваниями;
- Центр молекулярной диагностики;
- Территориальный центр медицины катастроф Иркутской области;
- Восточно-сибирский научный центр Сибирского отделения Российской академии медицинских наук;
- Филиал ГУ МНТК «Микрохирургия глаза» им. академика С. Н. Фёдорова.

Регион обладает значительным культурно-историческим потенциалом: это и первобытные стоянки, и период русского заселения Восточной Сибири, и эпоха декабристов, и советский период ударныхстроек. Через территорию области проходят международные и межрегиональные туристические маршруты: «Великий чайный путь», «Байкал-Хубсугул», «Восточное кольцо

В Иркутской области сосредоточен один из самых крупных в восточных регионах Российской Федерации научный потенциал. Он включает 9 академических институтов Иркутского научного центра СО РАН, Восточно-Сибирского научного центра СО РАН, научно-исследовательские организации сельскохозяйственного направления, более 20 прикладных научно-исследовательских и проектных институтов. В составе этих учреждений работают 7 академиков и 6 членов-корреспондентов РАН, 2 академика и 4 члена-корреспондента РАН, десятки членов общественных академий. В научной отрасли региона занято около 5000 человек, примерно треть из них имеет учёные степени.

2.3 Основные итоги социально-экономического развития Иркутской области в январе-сентябре 2022 года⁵

Общая оценка социально-экономической ситуации в регионе за отчетный период По итогам января-сентября 2022 года в Иркутской области темпы роста основных экономических и социальных показателей по отношению к соответствующему периоду 2021 года составили: – индекс промышленного производства – 104,1% – сводный индекс потребительских цен – 116%; – оборот розничной торговли – 98,2%; – реальные располагаемые денежные доходы населения (по имеющимся данным за январь-июнь 2022 года) – 101,1%.

Индексы промышленного производства в Иркутской области за январь-сентябрь 2022 года

Наименование видов экономической деятельности	январь-сентябрь 2022 года	Наименование видов экономической деятельности	январь-сентябрь 2022 года
Индекс промышленного производства (BCDE)	104,1	производство резиновых и пластмассовых изделий	104,4
Добыча полезных ископаемых (B), из нее:	104,4	производство прочей неметаллической минеральной продукции	121,8
добыча угля	106,1	производство металлургическое	103,3
добыча сырой нефти и природного газа	104,9	производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	68,8
добыча металлических руд	101,3	производство компьютеров, электронных и оптических изделий	77,3
добыча прочих полезных ископаемых	112,2	производство электрического оборудования	62,3
Обрабатывающие производства (C)	102,2	производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	107,8
производство пищевых продуктов	101,2	производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	135,1
производство напитков	102,6	производство прочих транспортных средств и оборудования	120,5
производство текстильных изделий	116,7	производство мебели	101,7
производство одежды	102,7	производство прочих готовых изделий	рост в 2,2 раза
производство кожи и изделий из кожи	110,9	Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха (D)	106,1
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели	79,8	Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений (E)	94,9
производство бумаги и бумажных изделий	103,8		
производство кокса и нефтепродуктов	92,1		
производство химических веществ и химических продуктов	97,2		
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	131,4		

* Данные составлены по полному кругу предприятий.

Индекс промышленного производства по итогам января-сентября 2022 года составил 104,1%, что обеспечено увеличением добычи полезных ископаемых, ростом обрабатывающих и обеспечивающих производств.

3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1 Характеристика местоположения объекта оценки и описание количественных и качественных свойств земельного участка

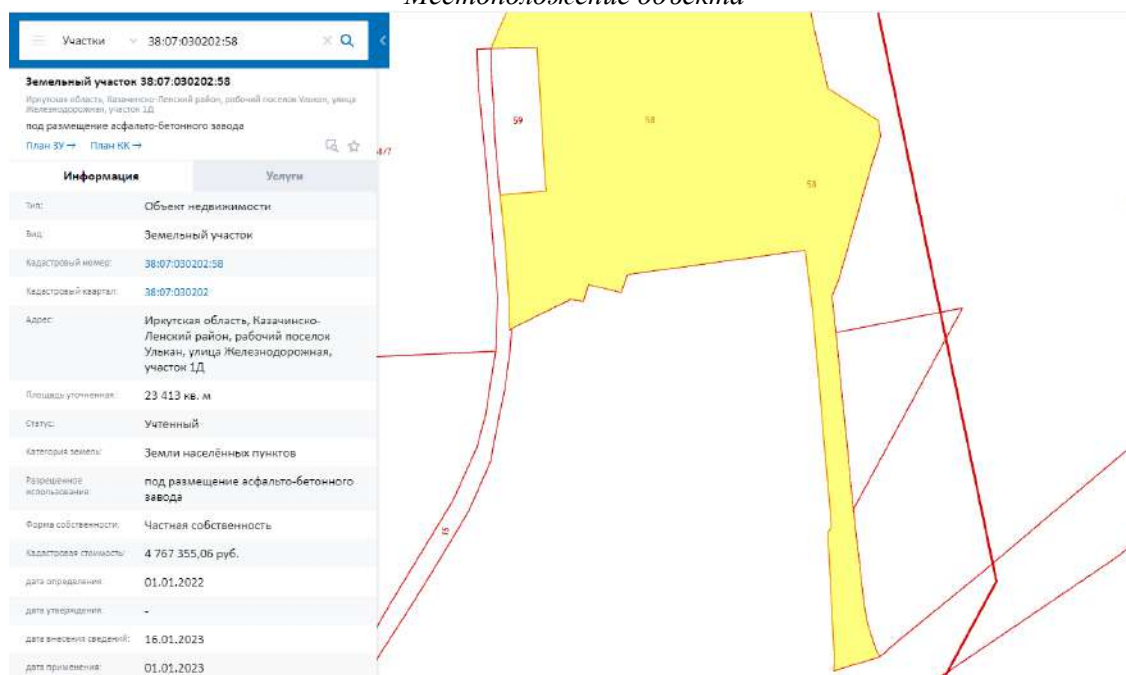
Правоустанавливающие / правоподтверждающие и иные документы:	- выписка из ЕГРН от 19.07.2022г; - Требование ФНС России о проведении оценки имущества должника от 10.01.2023 № 16-10/000097@.
---	--

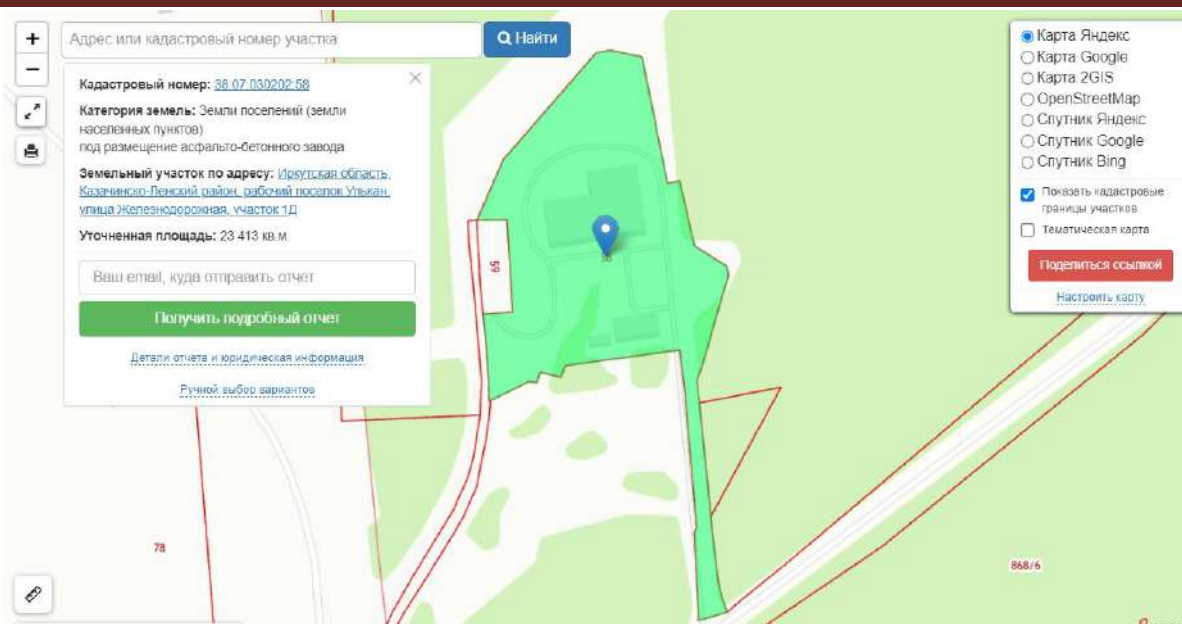
⁵ https://irkobl.ru/sites/economy/socio-economic/socio-economic_situation

Таблица 3.1.1

Объект оценки	Земельный участок
Местоположение:	Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д
Площадь, м²:	23 413,0
Вид имущественных прав:	Право собственности
Реквизиты собственника:	«Векон-Групп» (665829, Иркутская область, г.Ангарск, МКР. 15, 12, 144, ОГРН: 1093801001612, Дата присвоения ОГРН: 20.03.2009, ИНН: 3801101951, КПП: 380101001)
Балансовая стоимость объекта:	Данные не предоставлены (не влияет на результат оценки).
Кадастровый номер:	38:07:030202:58
Назначение (разрешенное использование)⁶:	Под размещение асфальта - бетонного завода
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок:	Прочие ограничения прав и обременения объектов недвижимости ⁷ Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.11.2020 ⁸
Удаленность от центральной части населенного пункта:	Месторасположение участка характеризуется как район, удаленный от центральной части населенного пункта.
Транспортная доступность:	Транспортная доступность объекта удовлетворительная: остановки общественного транспорта отсутствуют. Доступ осуществляется на личном транспорте
Плотность застройки:	Застройка отсутствует
Развитость социально-бытовой инфраструктуры:	Социально-бытовая инфраструктуры не развитая
Сведения об износе и устареваниях:	Т.к. объектом оценки является земельный участок, понятия «устаревания» и «износ» не применимы.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Местоположение объекта

⁶ Источник: <http://pkk.rosreestr.ru/>⁷ Выписка из ЕГРН от 19.07.2022г.⁸ Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>)



Справочная информация по данным Росреестра по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок
Дата обновления информации: 17.01.2023
Действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	38:07:030202:58
Дата присвоения кадастрового номера	30.10.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рабочий поселок Улькан, улица Железнодорожная, участок 1Д
Площадь, кв.м	23413
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Под иными объектами специального назначения

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4767355.06
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	16.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 38:07:030202:58-38/330/2019-4 от 16.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 38:07:030202:58-38/115/2019-6 отсутствует Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 12.11.2020

Таблица 3.1.2

Общая характеристика нежилого здания, кадастровый номер: 38:07:030202:61, адрес: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр.1, площадь 205,2 кв.м.	
Функциональное назначение здания	Нежилое (гараж)
Общая площадь, кв.м.	205,2
Строительный объем, куб.м.	Данные не предоставлены
Год постройки	1995
Износ, %	19% Определен Методом хронологического возраста. Базовая формула для расчета: $И_{физ} = V_x / V_{сс} \times 100\% = (2023г.-1995г.)/150 \times 100\% = 18,67\%$ где: V_x – фактический (хронологический) возраст объекта оценки; $V_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни)
Устаревания	Не выявлены
Кадастровый номер здания:	38:07:030202:61
Вид права:	Право собственности
Реквизиты собственника:	«Векон-Групп» (665829, Иркутская область, г.Ангарск, МКР. 15, 12, 144, ОГРН: 1093801001612, Дата присвоения ОГРН: 20.03.2009, ИНН: 3801101951, КПП: 380101001)
Балансовая стоимость:	Данные не предоставлены (не влияет на результат оценки).
Сведения о существующих ограничениях/обременениях:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Конструктивные характеристики здания, физические свойства объекта оценки	
Количество этажей в здании	1
Фундамент	ж/б
Материал стен	Кирпич
Крыша	Односкатная, кровля - шифер
Инженерное оборудование	
Водоснабжение, водоотведение	Нет
Канализация	Нет
Электроснабжение	Нет
Теплоснабжение	Нет
Описание внутренней отделки помещений	Отделка отсутствует, требуется проведение капитального ремонта.
Отдельный вход	Есть
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Не используется

Справочная информация об объекте по данным ЕГРП 365 (<https://egrp365.ru/>)

Кадастровый номер 38:07:030202:61

Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная д. 1Д, стр. 1

Кадастровый номер — 38:07:030202:61 ([найти на кадастровой карте](#))

Тип — Здание

Описание — Гараж
Этажность — 1 эт.
Материал стен — Железобетонные
Год постройки — 1995 г.
Площадь — 205.2 м²

Другое написание адреса — Казачинско-Ленский р-н, рп Улькан, ул Железнодорожная, д. 1Д

Информация о собственнике в подробном отчёте:

Удобно. Вы получите электронный отчет в формате PDF на ваш email.

Без риска. Гарантируем 100% возврат денег, если мы не сможем предоставить отчет.

Яндекс Маркет Наш рейтинг ★★★★★

Достоинства: Неожиданно быстро приходит отчет

Недостатки: Недостатков пока нет

Справочная информация по данным Росреестра по объектам недвижимости в режиме online

Здание
Дата обновления информации: 26.08.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	38:07:030202:61
Дата присвоения кадастрового номера	10.12.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная д. 1Д, стр. 1
Площадь, кв.м	205.2
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Железобетонные
Год завершения строительства	1995

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	272454.30
Дата определения	15.12.2015
Дата внесения	30.11.2016

Ранее присвоенные номера

Условный номер	38:07:030202:0014:25:214:001:010257160
Инвентарный номер	25:214:001:010257160

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 38:07:030202:61-38/330/2019-4 от 16.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 38:07:030202:61-38/115/2019-6 отсутствует

Местоположение объекта оценки

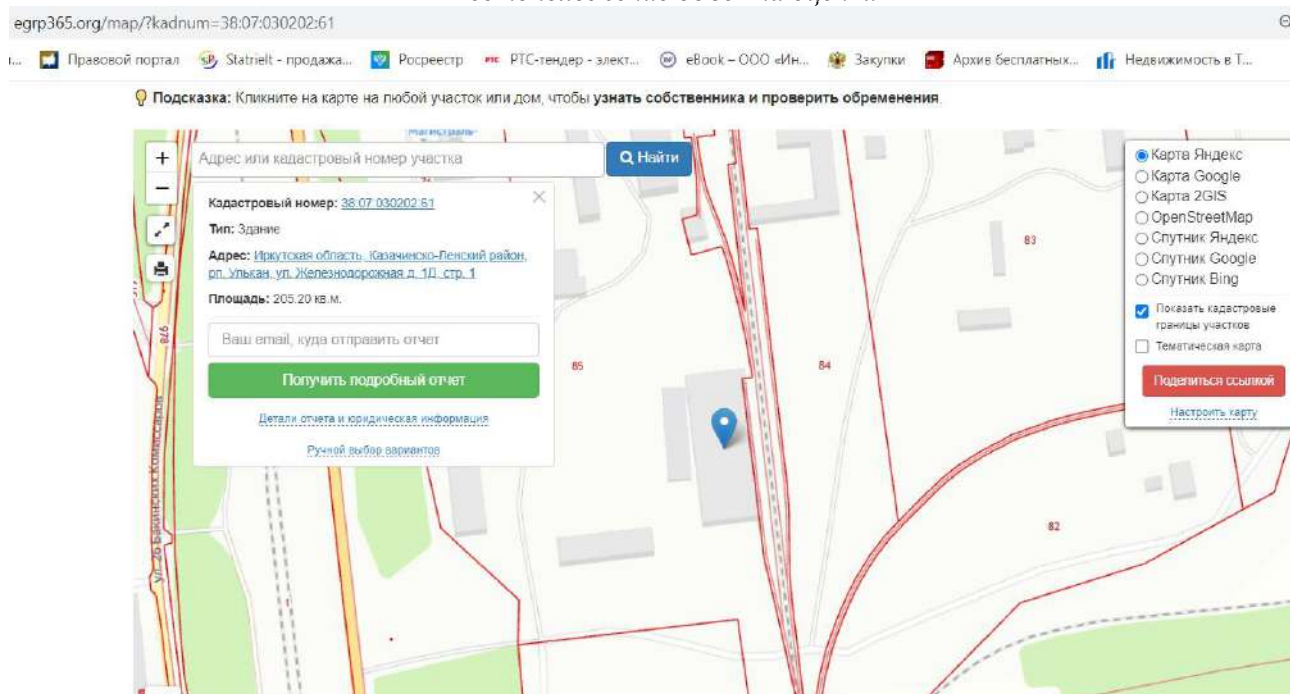


Таблица 3.1.3

Общая характеристика нежилого здания, кадастровый номер: 38:07:030202:64, адрес: Иркутская обл., Казаченско Ленинский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок1Д, стр.2, площадь 40 кв.м.	
Функциональное назначение здания	Нежилое (Санитарно-бытовой корпус)
Общая площадь, кв.м.	40
Строительный объем, куб.м.	Данные не предоставлены
Год постройки	1995
Износ, %	19% Определен Методом хронологического возраста. Базовая формула для расчета: $И_{физ} = Bx / Bcc \times 100\% = (2023г.-1995г.)/150 \times 100\% = 18,67\%$ где: Bx – фактический (хронологический) возраст объекта оценки; Bcc – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни)
Устаревания	Не выявлены
Кадастровый номер здания:	38:07:030202:64
Вид права:	Право собственности
Реквизиты собственника:	«Векон-Групп» (665829, Иркутская область, г.Ангарск, МКР. 15, 12, 144, ОГРН: 1093801001612, Дата присвоения ОГРН: 20.03.2009, ИНН: 3801101951, КПП: 380101001)
Балансовая стоимость:	Данные не предоставлены (не влияет на результат оценки).
Сведения о существующих ограничениях/обременениях:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Конструктивные характеристики здания, физические свойства объекта оценки	
Количество этажей в здании	2
Фундамент	ж/б
Материал стен	Кирпич
Крыша	Совмещена с перекрытием, кровля - шифер
Инженерное оборудование	
Водоснабжение, водоотведение	Нет
Канализация	Нет
Электроснабжение	Нет
Теплоснабжение	Нет
Описание внутренней отделки помещений	Отделка отсутствует, требуется проведение капитального ремонта.
Отдельный вход	Есть
Информация о текущем использовании Объекта оценки	Не используется

Справочная информация об объекте по данным ЕГРП 365 (<https://egrp365.ru/>)

ЕГРП 365
проверка недвижимости

8 800 555-19-32
звоните бесплатно
mailto:egrp365.ru

[Образец отчёта](#)
[Земельные участки](#)
[Реестр онлайн](#)
[Кадастровая карта](#)
[Частые вопросы](#)
[Статьи](#)
[Консультации](#)
[Межевание](#)
[Отзывы](#)
[О нас](#)

Например, 77:08:0080005:1596 или москва бульвар кавказский дом 52 стр.11

[Россия → Иркутская область](#)

Кадастровый номер 38:07:030202:64
Иркутская область, Казачинско-Ленский р-он, Улькан пос., Железнодорожная ул., д.1Д, стр.2

Кадастровый номер — 38:07:030202:64 [\[найти на кадастровой карте\]](#)
Тип — Здание
Описание — Санитарно-бытовой корпус
Этажность — 2 эт.
Площадь — 40 м²
Другое написание адреса — Казачинско-Ленский р-н, рп Улькан, ул Железнодорожная, д. 1Д (2)

Удобно. Вы получите электронный отчет в формате PDF на ваш email.
Без риска. Гарантируем 100% возврат денег, если мы не сможем предоставить отчет.

Яндекс Маркет Настройка
★★★★★
Достоинства: Неожиданно быстро приходит отчет.
Недостатки: Недостатков пока нет.

Информация о собственнике в подробном отчете:

Здание

Дата обновления информации: 26.08.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	38:07:030202:64
Дата присвоения кадастрового номера	11.12.2013
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, д. 1Д, стр. 2
Площадь, кв.м	40
Назначение	Нежилое
Количество этажей	2
Материал наружных стен	Кирпичные
Год завершения строительства	1995

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	53110.00
Дата определения	15.12.2015
Дата внесения	30.11.2016

Ранее присвоенные номера

Условный номер	38:07:030202:0014:25:214:001:010257170
Инвентарный номер	25:214:001:010257170

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 38:07:030202-64-38/330/2019-4 от 16.07.2019
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 38:07:030202-64-38/115/2019-6 отсутствует

Местоположение объекта оценки

egrp365.org/map/?kadnum=38:07:030202:64

Правовой портал Statirelt - продажа... Росреестр РТС-тендер - элект... eBook - ООО «Ин... Закупки Архив бесплатных... Недвижимость в Т...

Подсказка: Кликните на карте на любой участок или дом, чтобы узнать собственника и проверить обременения

Адрес или кадастровый номер участка

 Найти

Кадастровый номер: 38:07:030202:64
 Назначение: Нежилое здание
 Здание по адресу: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, д. 1Д, стр. 2
 Общая площадь: 40 кв.м.
 Год постройки: 1995
 Технический план: Отсутствует, поэтому здание нельзя точно отобразить на карте.

Ваш email, куда отправить отчет

 Получить подробный отчет

Детали отчета и юридическая информация
 Ручной выбор вариантов

Карта Яндекс
 Карта Google
 Карта 2GIS
 OpenStreetMap
 Спутник Яндекс
 Спутник Google
 Спутник Bing

☒ Показать кадастровые границы участков
☐ Тематическая карта

Подписаться ссылкой
 Настроить карту

Фотографии объектов оценки



3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты оценки

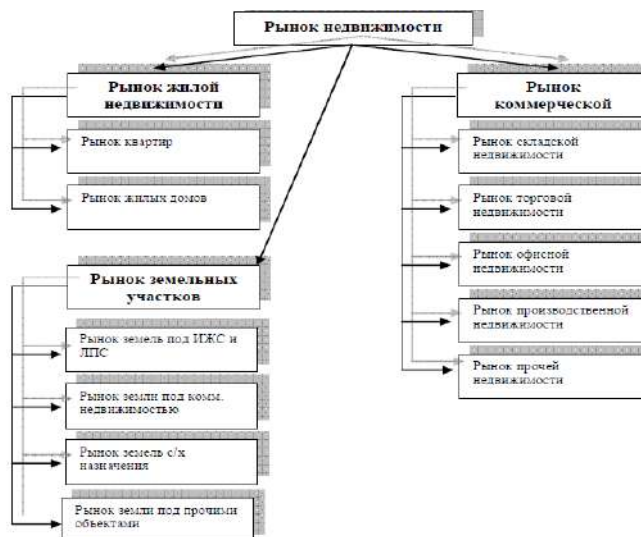
Данный раздел подготовлен Оценщиком на основании следующих материалов: учебное пособие Оценка недвижимости/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496 с., статьи Д. Паранюшкина Структура рынка недвижимости в России.

Структура рынка недвижимости. В рамках дальнейшего анализа под понятием недвижимости рассматривается здания, помещения и земельные участки.

Традиционной классификацией является деление рынка недвижимости в зависимости от назначения (сегменты рынка). Таким образом, классификацию рынка недвижимости можно проиллюстрировать в виде рисунка ниже.

Классификация рынка недвижимости в зависимости от назначения

Рис.1



Объекты оценки:

1 Земельный участок, кадастровый номер: 38:07:030202:58, вид разрешенного использования – под размещение асфальта - бетонного завода, местоположение: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, площадь – 23413 кв.м.

ВРИ земельного участка - под размещение асфальта - бетонного завода, категория земель: земли населенных пунктов. Данный факт позволяет отнести оцениваемый земельный участок к рынку земель под коммерческой недвижимостью производственного назначения.

Учитывая ВРИ земельного участка и его месторасположение, участок можно отнести к рынку земель под коммерческой недвижимостью.

2 Здание (нежилое), кадастровый номер: 38:07:030202:61, адрес: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр.1, площадь 205,2 кв.м.

Согласно данным Росреестра, функциональное назначение здания – гаражи. На дату оценки здание не эксплуатируется, находится в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение капитального ремонта.

Функциональное назначение объекта, его объемно-планировочные решения позволяют отнести оцениваемое здание к рынку коммерческой недвижимости производственного и складского назначения.

3 Здание (не жилое), кадастровый номер: 38:07:030202:64, адрес: Иркутская обл., Казачинско-Ленинский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр.2, площадь 40 кв.м.

Согласно данным Росреестра, функциональное назначение здания – Санитарно-бытовой корпус. На дату оценки здание не эксплуатируется, находится в неудовлетворительном состоянии, требуется проведение капитального ремонта.

Функциональное назначение объекта, его объемно-планировочные решения позволяют отнести оцениваемое здание к рынку коммерческой недвижимости офисного назначения.

Перечень основных ценообразующих факторов для земельных участков, производственно-складских и офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости и коэффициенты их влияния на ее стоимость⁹

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку		
№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,22
2	Расположение относительно автомагистралей	0,12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,11
4	Передаваемые имущественные права	0,11
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Свободный подъезд	0,08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,06
8	Наличие газоснабжения на участке	0,06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,06
10	Инженерно-геологические условия	0,05
11	Асфальтирование участка	0,05

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,19
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Физическое состояние здания	0,09
4	Наличие отопления	0,08
5	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,07
6	Материал стен	0,06
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,05
8	Доступная электрическая мощность	0,04
9	Наличие железнодорожной ветки	0,04
10	Этаж расположения	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Наличие грузоподъемных механизмов	0,04
13	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,04
14	Рабочая высота потолка	0,04
15	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,03

Таблица 7. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

3.3 Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешённость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

⁹ Справочник оценщика недвижимости – 2020. Под редакцией Л.А.Лейфера. Земельные участки. Часть 1.

Справочник оценщика недвижимости – 2020. Под редакцией Л.А.Лейфера. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.

Справочник оценщика недвижимости – 2020. Под редакцией Л.А.Лейфера. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешённое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования участка (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для района, в котором расположен участок.

В результате проведенного анализа был сделан вывод, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов, с учетом местоположения земельного участка, транспортной доступности, характера близлежащей застройки, технико-экономических характеристик зданий, является использование объектов оценки по функциональному назначению.

Это физически, юридически и финансово осуществимое использование, приводящее к максимальной стоимости данного объекта.

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

Согласно ст.10 ФСО №7 «Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости».

Проведя мониторинг рынка, к которому относятся объекты оценки – производственно-складская и офисная недвижимость, было установлено что, рынок Казаченско-Ленинского района Иркутской области не развит. Рынок представлен единичными объектами. На рынке предложений купли-продажи, предложения превышают спрос. Это говорит о неактивности рынка.

Под *неактивным* понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, разбросом цен на подобные объекты, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. *Активный рынок* – это рынок опережающего спроса и отстающего предложения. Активный рынок называют рынком продавцов недвижимости, потому что последние могут диктовать более высокие цены.

Наиболее важным индикатором активности рынка является соотношение спроса и предложения. Когда спрос велик по отношению к предложению, это означает, что на рынке много покупателей, заинтересованных в покупке объектов данного типа, и это ведет к росту торговой активности. Низкий спрос является свидетельством низкой активности рынка.

Земельные участки

Объекты аналогии/характеристик и	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3	Объект аналог N4
Адрес	Иркутская обл., Казачинско-Ленский р-н, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, 9	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рабочий поселок Магистральный, улица Российская, участок 21	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рабочий поселок Магистральный	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за границами земельного участка, ориентир: земельный участок с кадастровым номером 38:18:190201:176, почтовый адрес ориентира: Иркутская область, Усть-Кутский район, п. Казарки, ул. Бамовская, д. 15, участок находится ориентировочно в 256 м на северо-запад от ориентира. Свернуть
Местоположение относительно удаленности от города	464 км/	478 км/	478 км/	539 км/
Кадастровый номер	38:07:030205:4	38:07:020232:281		38:18:190201:1303
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	27.02.2023	23.02.2023	17.02.2023	
Категория земель	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов

Вид разрешенного использования (ВРИ)	для размещения лесоперерабатывающего комплекса	Под размещение газозаправочной станции		склады
Асфальтирование подъездного пути	да	да	да	да
Асфальтирование самого участка	нет	нет	нет	нет
Площадь, кв. м	91 663	15 000	120 000	10 000
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение	все	электроснабжение	электроснабжение
Наличие улучшений на участке	свободный	свободный	свободный	свободный
Стоимость предложения, руб.	65 000 000,00	22 000 000,00	39 999 999,00	115 000 000,00
Стоимость предложения, руб./кв.м.	709,12	1 466,67	333,33	11 500,00
Источник информации	https://www.realtymag.ru/zemelny-uchastok/prodazha/419932408	https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschady_u_15000_kv_m_ploschadyu_150_sotok_irkutskaya_kazachinskolenkiy_magistralninskoe_magistralnyy_6_89311410/	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-magistralnyy-5981657483	https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_10000kvmploschadyu_100_sotok_irkutskaya_ust-kutskiy_podymahinskoe_kazarki_6891759531/

Объекты производственно-складского назначения

Объекты аналоги/характеристики	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3	Объект аналог N4	Объект аналог N5	Объект аналог N6	Объект аналог N7	Объект аналог N8
Адрес	Иркутская область, р-н. Казачинско-Ленский, рп. Магистральный, ул. Пугачева, д. 45/1	Иркутск, мкр Синошина Гора, р-н Свердловский	Иркутская область, г.Ангарск, 9-й микр, 20/1	Иркутская область, р-н. Казачинско-Ленский, п. Усть-Кут, ул. Маркова, 24	Иркутская область, р-н. Чунский, рп. Чунский	Иркутская область, г.Ангарск, мкр Байкальск, ул. Песчаное кольцо, 40А	Иркутская область, г.Ангарск, ул. 2-я Хмельницкого, 38	Иркутск, ул. Раkitная, 18А
Краткое описание объекта	гравийный подъезд, зем.уч. в собственности 9000 кв.м.	без отделки, зем.уч. в собственности 1200 кв.м.	2-х эт., 1й эт.-133кв.м., 2й эт.-132кв.м., бытовые пом., склад; отделка, охрана (видеонаблюдение), частично мебель	потолки 6м,м	хорошее состояние, хорошая отделка, зем.уч. в собственности 74 кв.м.	без отделки, центр.отопление, водоснабжение, высота потолков 3,8м, зем.уч. в собственности 142 кв.м.	без отделки, центр.отопление, водоснабжение, высота потолков 6 м. 1й эт - склад 316 кв.м., производство, 2й эт.-админ.260 кв.м.	без отделки, автоном.отопление, водоснабжение, высота потолков 8 м. 1й эт - склад 316 кв.м., производство, 2й эт.-админ.260 кв.м.
Кадастровый номер	38:07:020224:174			38:18:190201:1303				
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	23.02.2023	26.02.2023	19.02.2023	14.02.2023	11.02.2023	11.02.2023	08.02.2023	08.02.2023
Материал стен	пеносиликатные блоки	газобетон		ЖБИ	ЖБИ	кирпич	кирпич	ЖБИ
Назначение (использование) объекта	гаражно-складское	гараж	гаражно-универсальное	производственное	гараж	гаражные боксы	производственно-административное	производственное
Тип объекта	здание	здание	здание	здание	здание	здание	здание	здание
Выход на Красную линию	нет	нет	есть	нет	есть	есть	нет	нет
Площадь, кв. м	449,0	373,0	265,0	300,0	124,6	91,0	690,0	555,0
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение	электроснабжение, отопление	электроснабжение, отопление, водоснабжение, видеонаблюдение, пожарные датчики, пульта охраны, тревожная кнопка	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение, отопление, водоснабжение	электроснабжение, отопление, водоснабжение	электроснабжение, отопление. автон.
Физическое состояние здания	Хорошее современное востребованное рынком	Удовлетворительное несовершенное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовершенное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовершенное эксплуатируемое	Хорошее современное востребованное рынком	Удовлетворительное несовершенное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовершенное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовершенное эксплуатируемое
Стоимость предложения, руб.	35 000 000,00	3 700 000,00	9 900 000,00	15 000 000,00	500 000,00	4 120 000,00	6 000 000,00	25 000 000,00
Стоимость предложения, руб./кв.м.	77 951,00	9 919,57	37 358,49	50 000,00	4 012,84	45 274,73	8 695,65	45 045,05
Источник информации	https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_449_kv_m_irkutskaya_kazachinskoy_magistralninskoy_magistralnyy_ul_pugacheva_451_6890367127/	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_373_kv_m_2247338193	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_265_m_2804758126	https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_pp_ploschadyu_300_kv_m_ust_kut_ulica_marкова_24_6893804388/	https://www.avito.ru/c_hunskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_124_kv_m_ust_kut_ulica_marкова_24_6893804388/	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_91_m_2541644788	https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_690_kv_m_177512026	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_555_kv_m_1503844687

Объекты офисного и свободного назначения

Объекты аналоги/характеристики	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3
Адрес	Иркутск, ул. Дзержинского, 52	Иркутская область, рп. Мишелёвка, ул. Лазо, 1	Иркутск, мкр. Университетский, 114/2
Краткое описание объекта	отделка косметич., требуется косметич.ремонт	скважина, электроснабжение не заведено, без отделки, зем.уч. в собственности 750 кв.м.	отделка косметич., требуется косметич.ремонт
Кадастровый номер			
Права на объект	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	25.02.2023	22.02.2023	20.02.2023
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич
Назначение (использование) объекта	офисное	свободное	производственное
Тип объекта	здание	здание	помещение/цоколь
Выход на Красную линию	нет	нет	нет
Площадь, кв. м	180,0	514,0	39,0
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	скважина, электроснабжение не заведено	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Физическое состояние здания	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Стоимость предложения, руб.	8 700 000,00	3 500 000,00	1 100 000,00
Стоимость предложения, руб./кв.м.	48 333,33	6 809,34	28 205,13
Источник информации	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_180_m_2414998961	https://www.avito.ru/mishelievka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_514_m_2791748034	https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_39_m_2274098307

4 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от «29» июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции и со всеми изменениями, действующими на дату оценки). Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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 открытый рынок в форме 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.

Подходы к оценке, метод оценки (Согласно Приложению №5 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 Федеральные стандарты оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)».

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

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки,

вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

- *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

- *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

- *Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки (п.11 Приложения №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 Федеральные стандарты оценки «Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанных на общей методологии (п.12 Приложения №1 к приказу Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 Федеральные стандарты оценки «Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах оценки (ФСО I)»).

Выбор подходов и методов оценки рыночной стоимости

В соответствии с Разделом I п. 1, ФСО V (Утвержден приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 14 апреля 2022 г. N 200): «При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы».

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного подхода (cost approach) определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства улучшений (недвижимости) с учетом совокупного износа. Исходное положение затратного подхода состоит в том, что стоимость улучшений определяется как сумма затрат, которые должен понести типичный покупатель для получения на дату оценки путем строительства на этом же участке земли

зданий и сооружений, адекватных по своей полезности объекту оценки. Другими словами, стоимость улучшений определяется как стоимость строительства на дату оценки объекта аналогичной полезности.

На основании п.24(а) ФСО №7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют). К тому же, стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, указывает на объем осуществленных ранее инвестиций и не дает достоверного значения при определении рыночной стоимости объекта оценки.

В данном примере Оценщиком найдено достаточное количество объектов-аналогов. По этой причине при определении стоимости объектов оценки, затратный подход не используется.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, говорящий о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью в текущую стоимость на момент оценки. Общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости является арендная плата.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости выделяют два основных метода оценки – метод дисконтирования и метод капитализации будущих доходов. Первый метод (дисконтирования) основывается на анализе и прогнозе доходов, генерируемых недвижимостью за ряд лет, второй же (капитализации) позволяет пересчитать годовой доход в стоимость собственности.

Техническое состояние ОКСов не позволяет сдавать их в аренду с целью получения дохода от владения данными объектами недвижимости. Для того, чтобы оцениваемые объекты капитального строительства приносили доход собственнику, необходимо произвести значительные финансовые вложения на проведение капитального ремонта в них. Исходя из целей оценки, на данном этапе, эта процедура финансово не оправдана. По этой причине при определении стоимости объектов оценки, доходный подход не используется.

Сравнительный подход, называемый также рыночным, и является наиболее широко применяемым в мировой оценочной практике.

Согласно п.22 ФСО №7 «...сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

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

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

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

Сущность его заключается в следующем: стоимость имущества определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных объектов.

В рамках сравнительного подхода выделяют метод прямого сравнительного анализа продаж, который заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение объектов – аналогов, наиболее схожих с оцениваемым объектом и проведение сравнительного анализа по каждому аналогу;
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка объектов-аналогов.
4. Приведение ряда скоординированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход считается наиболее достоверным при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, и, в большей степени, отражает сложившуюся ситуацию на

рынке. Поэтому, в данном Отчете стоимость объектов оценки определена только в рамках Сравнительного подхода.

5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В общем случае оцениваемое имущество сравнивается с продажами аналогичных объектов, которые имели место на рынке. Могут также изучаться перечни и данные о предложении.

В рамках сравнительного подхода для оценки недвижимого имущества могут использоваться следующие методы¹⁰:

- метод прямого сравнительного анализа продаж;
- метод валового рентного мультипликатора;
- метод общего коэффициента капитализации.

Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает последовательное внесение в цены отобранных аналогичных объектов недвижимости корректировок, обусловленных различиями в экономических и физических параметрах, влияющих на цену.

Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.).

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земельных участков: цена за 1 га; цена за 1 сотку (100 кв. м); цена за 1 кв. м.

Единицы сравнения застроенных участков: цена за 1 кв. м общей площади; цена за 1 фронтальный метр; цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду; цена за 1 кв. м.

Выделяются необходимые элементы сравнения.

Элементы сравнения — характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов.

Среди элементов сравнения, как правило, анализируются следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- характеристики месторасположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта;

¹⁰ Оценка недвижимости/ Под ред. М.А.Федотовой. — М: «Финансы и статистика», 2008, стр. 171—181.

- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Применяя сравнительный подход, Оценщик корректирует значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу.

Классификация и суть корректировок (поправок).

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся:

- на процентные (коэффициентные) поправки;
- стоимостные (денежные) поправки.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже — понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Приведенная стоимость объекта-аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П}\%),$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

П% — величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами. Приведенная стоимость аналога с учетом стоимостной (денежной) поправки рассчитывается по формуле

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} + \text{Пст.},$$

где:

Сед. ср. — стоимость объекта-аналога;

Сед. ср. до — стоимость объекта-аналога до учета поправки;

Пст. — величина стоимостной (денежной) поправки.

Расчет и внесение поправок. Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под *парной продажей* подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу *экспертных методов* расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам и обосновывает схемы согласования.

Метод валового рентного мультипликатора. Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному

валовому доходу (ДВД).

Для применения метода ВРМ необходимо:

- оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

Метод общего коэффициента капитализации. Метод общего коэффициента капитализации включает в себя несколько этапов:

- производится подбор сопоставимых (в том числе по степени риска и доходам) продаж в данном сегменте рынка недвижимости;
- определяется общий усредненный коэффициент капитализации (ОКК) отношением чистого операционного дохода (ЧОД) сопоставимого аналога к его продажной цене;
- определяется вероятная цена продажи объекта как произведение чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Проведение расчетов в рамках сравнительного подхода. В данной работе Оценщик определяет стоимость Объектов оценки *методом сравнения продаж*.

В процессе проведения расчетов можно выделить несколько этапов:

1-й Этап - Анализ рынка аналогичных объектов:

Анализ и изучение состояния и тенденций развития сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оцениваемого права. Выбор объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

2-й Этап - Определение единицы и элементов сравнения.

3-й Этап - Внесение корректировок, учитывающих различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами:

Внесение корректировок и определение стоимости оцениваемого имущества.

Расчет средневзвешенной величины стоимости единицы сравнения оцениваемой квартиры.

4-й Этап - Согласование и вывод о стоимости оцениваемого объекта, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.

Согласование скорректированных стоимостей объектов-аналогов и расчет величины стоимости оцениваемого имущества.

Ниже приводится описание проведенных расчетов, в рамках вышеуказанного Заключение.

1 Этап: Анализ предложений, представленных на рынке земельных участков промышленного назначения, коммерческой недвижимости производственно-складского, офисного и свободного назначения Иркутской области на дату определения стоимости объектов оценки, производился с использованием интернет-ресурсов: <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://www.realtymag.ru/>, <https://irkutsk.move.ru/> и другие. В целях оценки Оценщиком анализировалась большая совокупность аналогов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка из наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились корректировки для достижения их сопоставимости с оцениваемым объектом.

2 Этап: Единица для сравнения, используемая в расчетах: 1 кв.м. общей площади. В процессе анализа Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будут сравниваться оцениваемый объект недвижимости с объектами-аналогами.

Выбор объектов-аналогов для земельного участка

В рамках сравнительного подхода Оценщиком был проанализирован рынок предложений земельных участков с целью нахождения продаж сопоставимых объектов.

Для оцениваемого земельного участка более значимым фактором является его местоположение. Из практики применения сравнительного подхода следует: чем меньше сумма применяемых корректировок (по модулю), тем меньше погрешность в расчетах, и тем конкретнее полученный результат. Наконец, в соответствии с действующей редакцией ФСО № 7, определение стоимости производится в соответствии с фактическим видом использования участка, что, как следствие, влечет за собой и необходимость сопоставления с фактическим использованием объектов-аналогов.

Проведя мониторинг рынка Казачинско-Ленского р-на Иркутской обл., Оценщик установил, что основная часть представленных земельных участков относятся к ВРИ: под ИЖС и дачное

строительство. Рынок земель коммерческого назначения недостаточно развит и представлен единичными объектами.

Согласно п.10(б) ФСО №7 «...Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Таким образом, в качестве объектов-аналогов, в первую очередь, принимались объекты, расположенные в населенных пунктах, схожих по статусу с населенным пунктом расположения оцениваемого участка. Далее отбирались участки, свободные от улучшений.

Рассматриваемый земельный участок имеет ВРИ: «Для размещения торгового комплекса». В доступных источниках информации не содержится данных о предложениях либо продажах участков, в полной мере соответствующие оцениваемому земельному участку. В связи с этим оценщик вынужден принять в качестве объектов-аналогов условно сопоставимые объекты, имеющие, однако, некоторые значимые отличия от оцениваемого объекта.

В процессе реализации метода сравнения продаж оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. По результатам анализа полученной информации были выделены элементы сравнения, по которым будет сравниваться рассматриваемый земельный участок с объектами-аналогам. Основанием для выделения элементов сравнения служит анализ ключевых факторов, влияющих на стоимость участка.

Характеристики объектов - аналогов проанализированы Оценщиком и сведены в расчётную Таблицу ниже. В Приложении 1 настоящего Отчета представлена информация по объектам – аналогам в виде скан-копий страниц из источника информации (данных сети Internet).

Таблица 5.1 Описание объектов-аналогов, подобранных для определения стоимости

Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3
Адрес	Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д	Иркутская обл., Казачинско-Ленский р-н, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, 9	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рабочий поселок Магистральный, улица Российская, участок 21	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рабочий поселок Магистральный
Местоположение относительно удаленности от города	464 км/	464 км/	478 км/	478 км/
Кадастровый номер	38:07:030202:58	38:07:030205:4	38:07:020232:281	
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	фев.23	27.02.2023	23.02.2023	17.02.2023
Категория земель		Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования (ВРИ)	под размещение асфальта - бетонного завода, местоположение	для размещения лесоперерабатывающего комплекса	Под размещение газозаправочной станции	пром.назначения
Асфальтирование подъездного пути	да	да	да	да
Асфальтирование самого участка	нет	нет	нет	нет
Площадь, кв. м	23 413	91 663	15 000	120 000
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение	электроснабжение	все	электроснабжение
Наличие улучшений на участке	свободный	свободный	свободный	свободный
Стоимость предложения, руб.		65 000 000	22 000 000	39 999 999
Стоимость предложения, руб./кв.м.		709	1 467	333

Внесение корректировок

Несмотря на то, что при оценке стоимости продажи 1 кв. м недвижимости подбирались сопоставимые аналоги, применение корректировок было признано необходимым, так как объекты-аналоги имеют различия.

Корректировка стоимости Объекта оценки по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка аналога делается на базе результата, полученного в результате предыдущей корректировки. На втором этапе выполняются корректировки по второй группе. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Так как для расчета стоимости земельного участка в настоящем Отчете используются цены предложений, на начальном этапе Оценщик должен внести корректировку на торг для приведения аналогов к условиям предполагаемой сделки.

Корректировка на торг (фактор цены)

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. При этом предполагается, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФЗ-135).

Величина данной корректировки принята на основании данных СтатРиелт¹¹ в размере: 0,87 или -13%.

→ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023>

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2023 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано: 18.01.2023 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

Определены на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt.

№	При продаже объектов	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение по РФ ³	по регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и плотности застройки окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,94	0,92	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную промышленно-жилищную застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, транспортной доступности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,98	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,97	0,91	0,93	0,91	0,88
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к населенному пункту, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,80	0,96	0,89	0,92	0,89	0,86
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества подъездных дорог	0,73	0,94	0,84	0,88	0,84	0,79
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,64	0,94	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,60	0,93	0,87	0,90	0,87	0,83

³По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировки по первой группе элементов сравнения (последовательные):

¹¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3057-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2023-goda>

Корректировка на передаваемое право

В рамках приведенного расчета данная корректировка не применялась, так как передается одинаковый объем прав на объекты недвижимости.

Поправка на условия финансирования

При выборе объектов аналогов данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования не было выявлено, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Корректировка на условия сделки

Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для сравниваемых объектов.

Корректировка на состояние рынка (период предложения)

Период предложения Объекта оценки и объектов-аналогов совпадают, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировки по второй группе элементов сравнения (независимые):

Корректировка на площадь

Величина данной поправки рассчитывается на основании данных СтатРиелт¹²

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам участкам (местоположение, транспортная доступность, ВРИ, наличие инженерного обеспечения), отличающихся общей площадью участка.

Исследование рынка показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади от общей площади участка выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м.,

S – общая площадь участка, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади участка снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Для расчетов принимались цены предложений участков из одинаковых сегментов рынка.

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,594$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,30$.

В итоге, формула расчета поправки на площадь, принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,30}$$

S_o – общая площадь объекта оценки, ед.

S_a – общая площадь объекта-аналога, ед.

Поправка на разрешенное использование земельного участка

Объект оценки и аналоги №№1 и 3 соответствуют коэффициенту 0,27. Аналог №2 соответствуют коэффициенту 0,45.

Величина данной поправки рассчитывается на основании данных СтатРиелт¹³ и определялась следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{объекту оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%.$$

¹² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda>

¹³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2916-na-balkon-lodzhiyu-v-kvartire-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2023 года					
Промышленность	Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вощей промышленным способом	6.0			
Недропользование	существенные геологические изыскания; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для промывки в них содержащих, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на монокапитальной территории	6.1			
Тяжелая промышленность	Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, в том числе изготовления в ремонт продукции судостроения, авиастроения, ракетостроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования	6.2	0,02	0,12	0,07
Автомобильная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства автобусов, легковых и грузовых автомобилей, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей	6.2.1	0,06	0,19	0,12
Легкая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности	6.3	0,08	0,21	0,14
Фармацевтическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон	6.3.1			
Пищевая промышленность	Размещение объектов пищевой промышленности, не переработки сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	6.4	0,16	0,52	0,33
Нефтехимическая промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и пищевой продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	6.5	0,07	0,29	0,18
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, листоватых материалов, цемента, железобетонных изделий), бытового и строительного газопроводного и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, стальной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6	0,08	0,27	0,17
Энергетика	Размещение объектов электроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (ископателей, паротурбинных сооружений), размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1	6.7			
Атомная энергетика	Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений, размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции	6.7.1			
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая радиочастотные, наземные и подземные кабельные линии связи, линии радиорелейной, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телепроектирования, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием в виде разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.5	6.8			
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан вид разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых центров	6.9	0,19	0,43	0,26
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1	0,04	0,15	0,09
Обеспечение космической деятельности	Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, космодромно-испытательных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полетов прототипов космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности	6.10			
на Разрешенное использование земельного участка - корректировки на 01.01.2023 года					
Предпринимательство	Размещение объектов капитального строительства в целях копчения рыбы на основании торговой, бакалейной и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10	4.0			
Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением бакалейной и страховой деятельности)	4.1	0,83	1,31	0,96
Объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (комплексы))	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием вида разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	4.2	0,83	1,37	0,98
Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарки, рынки, базры), с учетом того, что каждая из торговых мест не занимает торговой площадью более 200 кв. м, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	4.3	0,40	1,73	1,04
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговой площадью которых составляет до 5000 кв. м	4.4	0,56	1,46	0,99
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5	0,86	1,40	1,12
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6	0,44	0,96	0,64
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью исполнения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	4.7	0,42	0,77	0,59
Размещение	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3	4.8	0,33	1,19	0,74
Развлекательные мероприятия	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аниматоров, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок	4.8.1			
Проведение азартных игр	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игровых зон	4.8.2			
Проведение азартных игр в игровых зонах	Размещение зданий и сооружений в игровых зонах, где допускается размещение игровых автоматов, за исключением автоматов, используемых для проведения азартных игр в игровых зонах, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игровых зон	4.8.3			
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9	0,22	0,63	0,42
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1 - 4.9.1.4	4.9.1			
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций, размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1	0,18	0,75	0,46
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2	0,19	0,45	0,32
Автомобильная мойка	Размещение автомобильных моек, в том числе размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3	0,22	0,45	0,33
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, в том числе размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4	0,27	0,54	0,54
Выставочно-ярмарочная деятельность	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания посетителей выставочной, ярмарочной, конгрессной деятельности, а также для размещения объектов, необходимых для размещения посетителей	4.10	0,16	0,56	0,36

Поправка на инженерно-техническое обеспечение

Объект оценки и все аналоги схожи по данному параметру. Данный вид корректировки не применялся.

После получения скорректированных стоимостей объектов аналогов, производится расчет средневзвешенной стоимости единицы измерения оцениваемого объекта, путем перемножения полученных скорректированных стоимостей на весовой коэффициент каждого объекта аналога. Весовой коэффициент рассчитывается обратно пропорционально сумме валовой коррекции. Общая валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютной величине.

Таблица 5.2. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода

Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3
Адрес	Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д	Иркутская обл., Казачинско-Ленский р-н, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, 9	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рабочий поселок Магистральный, улица Российская, участок 21	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рабочий поселок Магистральный
Местоположение относительно удаленности от города	464 км/	464 км/	478 км/	478 км/
Кадастровый номер	38:07:030202:58	38:07:030205:4	38:07:020232:281	
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	фев.23	27.02.2023	23.02.2023	17.02.2023
Категория земель		Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов
Вид разрешенного использования (ВРИ)	под размещение асфальта - бетонного завода, местоположение	для размещения лесоперерабатывающего комплекса	Под размещение газозаправочной станции	пром.назначения
Асфальтирование подъездного пути	да	да	да	да
Асфальтирование самого участка	нет	нет	нет	нет
Площадь, кв. м	23 413	91 663	15 000	120 000
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение	электроснабжение	все	электроснабжение
Наличие улучшений на участке	свободный	свободный	свободный	свободный
Стоимость предложения, руб.		65 000 000	22 000 000	39 999 999
Стоимость предложения, руб./кв.м.		709	1 467	333
Телефон		89897687713	-	89832417107
Первая группа корректировок				
Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3
Адрес	Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д	Иркутская обл., Казачинско-Ленский р-н, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, 9	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рабочий поселок Магистральный, улица Российская, участок 21	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рабочий поселок Магистральный
Стоимость предложения, руб./кв.м.		709,12	1466,67	333,33
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	709,12	1466,67	333,33
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	709,12	1466,67	333,33
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	709,12	1466,67	333,33
Состояние рынка (дата предложения, сделки)	01.02.2023	27.02.2023	23.02.2023	17.02.2023
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	709,12	1466,67	333,33
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	616,93	1276,00	290,00
Вторая группа корректировок				
Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3
Адрес	Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д	Иркутская обл., Казачинско-Ленский р-н, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, 9	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рабочий поселок Магистральный, улица Российская, участок 21	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рабочий поселок Магистральный
Площадь, кв. м	23 413	91 663	15 000	120 000
Корректировка	1	1,51	0,87	1,63
Корректировка, %		51%	-13%	63%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	-	929,09	1 116,46	473,49
Разрешенное использование земельного участка	под размещение асфальта - бетонного завода, местоположение	для размещения лесоперерабатывающего комплекса	Под размещение газозаправочной станции	пром.назначения
Корректировка	0,27	0,27	0,45	0,27
Корректировка, %		0%	-40%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	-	929,09	669,87	473,49
Асфальтирование подъездного пути	да	да	да	да
Корректировка	1,0	1,0	1,0	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		929,09	669,87	473,49
Инженерно-техническое обеспечение	электроснабжение	электроснабжение	все	электроснабжение
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		929,09	669,87	473,49
Абсолютная валовая корректировка, %	-	63,60%	65,50%	76,27%
Коэффициент аналога, %	-	61%	60%	57%
Весовой коэффициент, %	-	34,29%	33,89%	31,82%
Абсолютная валовая корректировка, %	-			
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	696,00			

Выбор объектов-аналогов для Единого объекта недвижимости (ЕОН): нежилого здания площадью 205,2 кв.м. и нежилого здания площадью 40 кв.м.

В рамках сравнительного подхода Оценщиком был проанализирован рынок предложений объектов из сегмента, к которому отнесен объект оценки, с целью нахождения продаж сопоставимых объектов.

Для оцениваемого объекта более значимым фактором является его местоположение. Из практики применения сравнительного подхода следует: чем меньше сумма применяемых корректировок (по модулю), тем меньше погрешность в расчетах, и тем конкретнее полученный результат. Наконец, в соответствии с действующей редакцией ФСО № 7, определение стоимости производится в соответствии с фактическим видом использования участка, что, как следствие, влечет за собой и необходимость сопоставления с фактическим использованием объектов-аналогов.

Проведя мониторинг рынка Казачинско-Ленского р-на Иркутской обл., Оценщик установил, что рынок в данном сегменте недостаточно развит и представлен единичными объектами.

Согласно п.10(б) ФСО №7 «...Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта». Таким образом, в качестве объектов-аналогов, в первую очередь, принимались объекты, расположенные в населенных пунктах, схожих по статусу с населенным пунктом расположения оцениваемого участка. Далее отбирались участки, свободные от улучшений.

В доступных источниках информации не содержится данных о предложениях либо продажах объектов, в полной мере соответствующие объекту оценки. В связи с этим Оценщик вынужден принять в качестве объектов-аналогов условно сопоставимые объекты, имеющие, однако, некоторые значимые отличия от оцениваемого объекта.

В процессе реализации метода сравнения продаж Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. По результатам анализа полученной информации были выделены элементы сравнения, по которым будет сравниваться объект оценки с объектами-аналогам. Основанием для выделения элементов сравнения служит анализ ключевых факторов, влияющих на стоимость ОКСа.

Характеристики объектов - аналогов проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную Таблицу ниже. В Приложении 1 настоящего Отчета представлена информация по объектам – аналогам в виде скан-копий страниц из источника информации (данных сети Internet).

Таблица 5.3 Описание объектов-аналогов, подобранных для определения стоимости нежилого здания площадью 205,2 кв.м.

Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3
Адрес	Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр. 1	Иркутск, мкр Синюшина Гора, р-н Свердловский	Иркутская область, р-н. Чунский, рп. Чунский	Иркутская область, г.Ангарск, ул. 2-я Хмельницкого, 38
Краткое описание объекта	без отделки, нет благоустр., требует ремонт	без отделки, зем.уч. в собственности 1200 кв.м.	хорошее состояние, хорошая отделка, зем.уч. в собственности 74 кв.м.	без отделки, центр.отопление, водоснабжение, высота потолков 6 м. 1й эт - склад 316 кв.м., производство, 2й эт.-админ.260 кв.м.
Кадастровый номер	38:07:030202:61			
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	фев.23	26.02.2023	11.02.2023	08.02.2023
Материал стен	кирпич	газобетон	ЖБИ	кирпич
Назначение (использование) объекта	гараж	гараж	гараж	производственно-административное
Тип объекта	здание	здание	здание	здание
Выход на Красную линию	нет	нет	есть	нет

Площадь, кв. м	205	373,0	124,6	690,0
Инженерно-техническое обеспечение	отсутствует	электроснабжение, отопление	электроснабжение, отопление	электроснабжение, отопление, водоснабжение
Физическое состояние здания	Удовлетворительное несовременное	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Стоимость предложения, руб.		3 700 000,00	500 000,00	6 000 000,00
Стоимость предложения, руб./кв.м.		9 919,57	4 012,84	8 695,65

Таблица 5.3 Описание объектов-аналогов, подобранных для определения стоимости нежилых здания площадью 40 кв.м.

Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3
Адрес	Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр. 2	Иркутск, ул. Дзержинского, 52	Иркутская область, рп. Мишелёвка, ул. Лазо, 1	Иркутск, мкр. Университетский, 114/2
Краткое описание объекта	без отделки, нет благоустр., требует ремонт	отделка косметич., требуется косметич.ремонт	скважина, электроснабжение не заведено, без отделки, зем.уч. в собственности 750 кв.м.	отделка косметич., требуется косметич.ремонт
Кадастровый номер	38:07:030202:64			
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	фев.23	25.02.2023	22.02.2023	20.02.2023
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Назначение (использование) объекта	свободное	офисное	свободное	производственное
Тип объекта	здание	здание	здание	помещение/цоколь
Выход на Красную линию	нет	нет	нет	нет
Площадь, кв. м	40	180,0	514,0	39,0
Инженерно-техническое обеспечение	отсутствует	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	скважина, электроснабжение не заведено	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Физическое состояние здания	условно-удовл	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Стоимость предложения, руб.		8 700 000,00	3 500 000,00	1 100 000,00
Стоимость предложения, руб./кв.м.		48 333,33	6 809,34	28 205,13

Внесение корректировок

Несмотря на то, что при оценке стоимости продажи 1 кв. м недвижимости подбирались сопоставимые аналоги, применение корректировок было признано необходимым, так как объекты-аналоги имеют различия.

Корректировка стоимости Объекта оценки по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка по первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка аналога делается на базе результата, полученного в результате предыдущей корректировки. На втором этапе выполняются корректировки по второй группе. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

Так как для расчета стоимости земельного участка в настоящем Отчете используются цены предложений, на начальном этапе Оценщик должен внести корректировку на торг для приведения аналогов к условиям предполагаемой сделки.

Корректировка на торг (фактор цены)

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. При этом предполагается, что в процессе торгов на рынке стороны сделки действуют разумно, исходя из своих экономических интересов. При этом разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки является «наибольшей из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшей из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя» (ФЗ-135).

Величина данной корректировки принята на основании данных СтатРиелт¹⁴ в размере: 0,77 или -23% для нежилого здания площадью 205,2 кв.м. и 0,9 или -10% для нежилого здания площадью 40кв.м.

СтатРиелт
некоммерческая организация

Поиск объектов Мои объекты База недвижимости Статистика рынка Для ссудки Оформленные дела Восстановление и ремонт Анализ рынка Коммуналы на рынке Статьи и публикации

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (публиковано: 16.01.2023г.)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRiel, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автоподсобных помещений и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,96	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта их продукции, транспортной и инженерной инфраструктуре	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,95	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

³По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- **А-группа:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировки по первой группе элементов сравнения (последовательные):

Корректировка на передаваемое право

В рамках приведенного расчета данная корректировка не применялась, так как передается одинаковый объем прав на объекты недвижимости.

Поправка на условия финансирования

При выборе объектов аналогов данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования не было выявлено, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Корректировка на условия сделки

Условия сделок купли-продажи, финансовых расчетов и время экспозиции объектов-аналогов являются типичными для сравниваемых объектов.

Корректировка на состояние рынка (период предложения)

Период предложения Объекта оценки и объектов-аналогов совпадают, следовательно, корректировка не требуется.

Корректировки по второй группе элементов сравнения (независимые):

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

Корректировка на местоположение (статус населенного пункта)^{15,16}

Для нежилого здания площадью 205,2 кв.м.: Объект оценки и Аналог №2 отнесены к 4й ценовой зоне (0,43) земельных участков поселков городского типа. Аналог №1 отнесен к 3й ценовой зоне (0,60), а Аналог №3 к 4й ценовой зоне (0,4) земельных участков в малых городах.

Для нежилого здания площадью 40 кв.м.: Объект оценки и Аналог №2 отнесены к 4й ценовой зоне (0,43) земельных участков поселков городского типа. Аналог №1 отнесен к 3й ценовой зоне (0,60), а Аналог №3 к 4й ценовой зоне земельных участков в малых городах.

Ценовые зоны рынка земельных участков поселков городского типаИтоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

Ценовая зона	1	2	3	4
верхняя граница	1,16	1,09	0,79	0,43
Среднее значение	1,00	0,91	0,61	0,27
нижняя граница	0,86	0,75	0,45	0,12

1. Административный центр посёлка. Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием социальной инфраструктуры (культурные, образовательные и медицинские учреждения), наличием магазинов и предприятий общепита, плотностью застройки территории.

2. Зоны многоэтажной и средне этажной жилой застройки посёлка. Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой, наличием объектов социальной и инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

3. Зоны индивидуальной жилой застройки посёлка. Характеризуются преимущественно индивидуальной жилой застройкой, наличием объектов инженерно-транспортной инфраструктур, наличием незастроенных (свободных) земельных участков.

4. Производственно-складские зоны посёлка. Характеризуются застройкой промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктур.

на Местоположение земельных участков в малых городах - корректировки на 01.01.2023 годаКатегория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2023 г.)*

Группы ценовых зон земельных участков - Деление населенных пунктов по численности населения

Ценовые зоны рынка земельных участков малых городовИтоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший

Ценовая зона	1	2	3	4	5	6
верхняя граница	1,16	1,13	1,06	0,65	0,28	0,17
Среднее значение	1,00	0,96	0,82	0,40	0,18	0,11
нижняя граница	0,86	0,81	0,60	0,17	0,09	0,06

1. Административный центр города. Характеризуется размещением объектов муниципальных органов управления, наличием развитой социальной инфраструктуры, наличием торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов, офисов, высокой транспортной доступностью, плотностью застройки.

2. Центр массовой розничной торговли города. Характеризуется наличием торговых центров, рынка, множеством магазинов различной специализации, предприятий общепита, плотностью застройки территории.

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

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

5. Производственно-складские, транспортные и инженерно-инфраструктурные зоны города. Характеризуются застройкой преимущественно промышленными, складскими, административно- и коммунально-бытовыми, производственными объектами, объектами инженерной и транспортной инфраструктур.

6. Зоны садоводства и сельскохозяйственного производства в черте города. Характеризуются застройкой преимущественно некапитальными садовыми домами для временного (сезонного) проживания и объектами (сетями) инженерной инфраструктур.

Поправка на назначение, использование здания

Величина данной поправки рассчитывается на основании данных СтатРиелт¹⁷

Для нежилого здания площадью 205,2 кв.м.: Объект оценки и Аналог №1 и 2 соответствуют коэффициенту 1,0. Аналог №3 имеет административные помещения, расположенные на 2-м этаже. Данному аналогу присвоен коэффициент: 1,18 ((=1+1,36)/2).

¹⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3054-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-posjolках-gorodskogo-tipa-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

¹⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3053-na-mestopolozhenie-zemelnykh-uchastkov-v-malykh-gorodakh-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

¹⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3044-na-naznachenie-ispolzovanie-zdaniy-pomeshchenij-na-01-01-2023-goda>

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кран-балками (каркасные здания с жб или кирпичными стенами, жб покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование, системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,04	1,18	1,10
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 4 м. (Каменные стены, кровля смешанная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения нестационарные высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент, листы. Электроснабжение)	0,13	0,31	0,22
4	Производственно-складские здания и помещения нестационарные (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашеный оцинкованный профлист. Электроснабжение)	0,20	0,49	0,33
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление и вентиляция)	0,36	1,02	0,53
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м., в том числе, с мостовыми кранами или кран-балками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление и вентиляция)	1,14	1,34	1,23
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания высотой этажа до 9 м. с железобетонными конструкциями, все коммуникации)	0,99	1,46	1,20
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,27	3,54	3,01
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,36	1,88	1,60
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,90	2,42	2,14
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	2,22	2,82	2,49
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,99	1,28	1,11
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации: электричество)	2,01	2,50	2,26
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации: электричество)	0,94	1,19	1,05
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,30	3,93	3,04
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,43	4,17	3,22
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,39	3,30	2,81

Корректировка на площадь

Величина данной поправки рассчитывается на основании данных СтатРиелт¹⁸

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам объектов (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций и пр), отличающихся общей площадью.

Исследование рынка показало, что зависимость рыночной стоимости единицы площади объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади снижается по мере увеличения площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Для расчетов принимались цены предложений объектов с одинаковых сегментов рынка (по классу качества, по типу и конструкции, по году постройки и др.).

Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ($R^2=0,636$) выявило коэффициент торможения $n = - 0,26$ для нежилого здания площадью 205,2 кв.м.: и ($R^2=0,669$) с коэффициентом торможения $n = - 0,17$ для нежилого здания площадью 40 кв.м.

В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^{-0,26} \quad \text{и} \quad K_s = (S_o/S_a)^{-0,17}$$

S_o – общая площадь объекта оценки, ед.

S_a – общая площадь объекта-аналога, ед.

Поправка на физическое состояние коммерческой недвижимости

Величина данной поправки рассчитывается на основании данных СтатРиелт¹⁹

Для нежилого здания площадью 205,2 кв.м.: Объект оценки и Аналоги №1 и 3 соответствуют состоянию «Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое» с коэффициентом 0,71. Аналог №2 соответствует состоянию «Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое» с коэффициентом 0,87.

¹⁸ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3050-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnikh-uchastkov-korrektirovka-na-01-01-2023-goda>

¹⁹ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3033-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Для нежилого здания площадью 40 кв.м.: Объект оценки соответствует состоянию «Условно-удовлетворительное» с коэффициентом 0,27. Все Аналоги соответствуют состоянию «Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое». Аналогам №№1 и 2 соответствует коэффициентом: 0,71. Аналогу №3 присвоен коэффициент: 0,87, так как он расположен в цоколе жилого здания.

Итоги расчетов **Статриелт** на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рыноком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рыноком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	0,98	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,87	0,71
4	Условно-удовлетворительное	Малопритягательное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,27	0,55	0,40

Поправка на тип объекта

Величина данной поправки рассчитывается на основании данных СтатРиелт²⁰

Для нежилого здания площадью 205,2 кв.м.: Объект оценки и Аналоги схожи по данному параметру. Корректировка не требуется.

Для нежилого здания площадью 40 кв.м.: Объект оценки и Аналоги №№ 1 и 2 схожи по данному параметру. Корректировка не требуется. Аналог № 3 – это помещение. Ему присвоен коэффициент: 0,98.

Итоги расчетов **Статриелт** на основе рыночной информации на основании рыночных данных за истекший квартал

Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка под зданием)	Отдельно стоящее здание / ОСЗ			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,96	0,99	0,97
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,89	0,98	0,93
Назначение здания, помещения	Тип здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Складские и производственные здания и помещения (без учета стоимости земельного участка)	Отдельно стоящее здание (ОСЗ)			1,00
	Пристроенное здание / ОСЗ	0,91	0,99	0,95
	Встроенное помещение внутри здания / ОСЗ	0,85	0,97	0,90

Поправка на выход на Красную линию

Величина данной поправки рассчитывается на основании данных СтатРиелт²¹

Для нежилого здания площадью 205,2 кв.м.: Объект оценки и Аналоги №№1 и 3 не имеют выхода на Красную линию, им присвоен коэффициент 0,87. Аналог №2 имеет выход на Красной линии, ему присвоен коэффициент 1,01.

Для нежилого здания площадью 40 кв.м.: Объект оценки и Аналоги №№1 и 2 схожи по данному параметру. Корректировка не требуется. Аналог №3 имеет выход на Красную линию, ему присвоен коэффициент 0,92.

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано: 16.01.2023 г.)

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложения коммерческих объектов, расположенных на второй и далее от улицы линии застройки (или внутри квартала), к удельным ценам по объектам, расположенным на "красной линии" улицы (проспекта, площади) с выходами на "красную линию" в такие отношения цен предложения объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложения объектов, расположенных на магистральной (транзитной) или выходящей из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках, местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги расчетов **Статриелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,69	0,96	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,92	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,95
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,87	0,83
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,91	1,00	0,96

Поправка на инженерно-техническое обеспечение

²⁰ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3037-vstroennoe-pristoennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

²¹ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3041-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Величина данной поправки рассчитывается на основании данных СтатРиелт²²

Для нежилого здания площадью 205,2 кв.м.: Объект оценки не обеспечен инженерными коммуникациями, ему соответствует коэффициент: 0,57. Аналогам №№1 и 2 присвоен коэффициент 0,63 ($=0,94 \cdot 0,67$). Аналогу №3 присвоен коэффициент: 0,94.

Для нежилого здания площадью 40 кв.м.: Объект оценки не обеспечен инженерными коммуникациями, ему соответствует коэффициент: 0,57. Аналогам №№1 и 3 присвоен коэффициент 0,89 ($=0,95 \cdot 0,94$). Аналогу №2 присвоен коэффициент: 0,78 ($=0,89 \cdot 0,88$).

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые * / отопливаемые здания и помещения	0,57	0,67	0,61
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,88	0,94	0,91
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,95	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99

При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

Поправка на этаж расположения

Величина данной поправки рассчитывается на основании данных СтатРиелт²³

Для нежилого здания площадью 40 кв.м.: Объект оценки и Аналоги №№1 и 2 схожи по данному параметру, им присвоен коэффициент: 1,01 ($((=1+1,02)/2)$). Аналог №3 — это помещение, расположенное в цокольном этаже. Данному аналогу присвоен коэффициент: 0,905 ($((0,86+0,95)/2)$).

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1.	Торговых помещений:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,73	0,84	0,78
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,00	0,91
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	0,96
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,96	0,88
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	1,05	0,95
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,05	1,02
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,94	1,00	0,97
3.	Складских и производственных помещений:			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,91	0,89
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,96	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,91	0,88
Б. При аренде объектов:				

Поправка на класс качества отделки зданий и помещений

Величина данной поправки рассчитывается на основании данных СтатРиелт²⁴

Для нежилого здания площадью 40 кв.м.: Объект оценки и все Аналоги соответствуют классу качества: D «Эконом». Объекту оценки и Аналог № 2 схожи по данному параметру, им присвоен коэффициент: 0,71. Аналоги №№1 и 3 имеют отделку, но необходимо провести косметический ремонт. Им присвоен коэффициент: 0,78.

²² <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3041-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

²³ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3036-na-etazh-raspologheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

²⁴ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3038-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoy-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-01-2023-goda>

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкций и отделки	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество: капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керамогранитом, или металлическими декор. панелями; внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, вагон, текстиль, стекло, венецианская штукатурка, автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, оптоволок. связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,34	1,72	1,52
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,39	1,78	1,57
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,17	1,39	1,27
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,21	1,43	1,31
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования: чаще всего, напольная отделка – оштукатуренный фасад, керамогранит панелей; внутренняя отделка – деловая и простая (качественная штукатурка, покрытие каф. красками, керам. плитой, качественной ламинатом)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки, внутр. отделка: полы – бесшовный ламинат или дощатые, стены – простая штукатурка, покраска, бумажн. обои, кровля – рубероид, шифер	0,67	0,82	0,74
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,71	0,86	0,78

После получения скорректированных стоимостей объектов аналогов, производится расчет средневзвешенной стоимости единицы измерения оцениваемого объекта, путем перемножения полученных скорректированных стоимостей на весовой коэффициент каждого объекта аналога. Весовой коэффициент рассчитывается обратно пропорционально сумме валовой коррекции. Общая валовая коррекция – это сумма корректировок, взятых по абсолютной величине.

Таблица 5.4. Расчет рыночной стоимости нежилого здания площадью 205,2 кв.м. в рамках сравнительного подхода

Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3
Адрес	Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр. 1	Иркутск, мкр Синюшина Гора, р-н Свердловский	Иркутская область, р-н. Чунский, рп. Чунский	Иркутская область, г.Ангарск, ул. 2-я Хмельницкого, 38
Краткое описание объекта	без отделки, нет благоустр., требует ремонт	без отделки, зем.уч. в собственности 1200 кв.м.	хорошее состояние, хорошая отделка, зем.уч. в собственности 74 кв.м.	без отделки, центр.отопление, водоснабжение, высота потолков 6 м. 1й эт - склад 316 кв.м., производство, 2й эт.- админ.260 кв.м.
Кадастровый номер	38:07:030202:61			
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	фев.23	26.02.2023	11.02.2023	08.02.2023
Материал стен	кирпич	газобетон	ЖБИ	кирпич
Назначение (использование) объекта	гараж	гараж	гараж	производственно-административное
Тип объекта	здание	здание	здание	здание
Выход на Красную линию	нет	нет	есть	нет
Площадь, кв. м	205	373,0	124,6	690,0
Инженерно-техническое обеспечение	отсутствует	электроснабжение, отопление	электроснабжение, отопление	электроснабжение, отопление, водоснабжение
Физическое состояние здания	Удовлетворительное несовременное	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Стоимость предложения, руб.		3 700 000,00	500 000,00	6 000 000,00
Стоимость предложения, руб./кв.м.		9 919,57	4 012,84	8 695,65
Первая группа корректировок				
Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3
Адрес	Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр. 1	Иркутск, мкр Синюшина Гора, р-н Свердловский	Иркутская область, р-н. Чунский, рп. Чунский	Иркутская область, г.Ангарск, ул. 2-я Хмельницкого, 38

Стоимость предложения, руб./кв.м.		9919,57	4012,84	8695,65
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	9919,57	4012,84	8695,65
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	9919,57	4012,84	8695,65
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	9919,57	4012,84	8695,65
Состояние рынка (дата предложения, сделки)	01.02.2023	26.02.2023	11.02.2023	08.02.2023
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	9919,57	4012,84	8695,65
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-23,0%	-23,0%	-23,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	7638,07	3089,89	6695,65
Вторая группа корректировок				
Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3
Адрес	Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр. 1	Иркутск, мкр Синюшина Гора, р-н Свердловский	Иркутская область, р-н. Чунский, рп. Чунский	Иркутская область, г.Ангарск, ул. 2-я Хмельницкого, 38
Статус населенного пункта				
Корректировка	0,43	0,60	0,43	0,40
Корректировка, %		-28,33%	0,00%	7,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		5473,95	3089,89	7197,82
Назначение, использование объекта	Складские здания и помещения (Каменные стены)	Складские здания и помещения (Каменные стены)	Складские здания и помещения (Каменные стены)	Складские здания и помещения (Каменные стены)
Корректировка	1	1	1,00	1,18
Корректировка, %		0%	0%	-15%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	5473,95	3089,89	6099,85
Площадь, кв. м	205	373	125	690
Корректировка	1	1,17	0,88	1,37
Корректировка, %		-14%	14%	-27%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	-	6 394,09	2 714,01	8 360,92
Физическое состояние здания	Удовлетворительное несовременное	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Корректировка	0,71	0,71	0,87	0,71
Корректировка, %		0%	-18%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	-	6 394,09	2 214,88	8 360,92
Выход на Красную линию	нет	нет	есть	нет
Корректировка	0,87	0,87	1,01	0,87
Корректировка, %		0,00%	-13,86%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		6 394,09	1 907,87	8 360,92
Этаж расположения, этажность	1	1	1	2
Корректировка	1,00	1,00	1,00	0,96
Корректировка, %		0,00%	0,00%	4,71%

Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		6 394,09	1 907,87	8 754,89
Инженерно-техническое обеспечение	отсутствует	электроснабжение, отопление	электроснабжение, отопление	электроснабжение, отопление, водоснабжение
Корректировка	0,57	0,63	0,63	0,94
Корректировка, %		-9,50%	0,00%	-33,00%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		5 786,97	1 907,87	5 865,77
Абсолютная валовая корректировка, %	-	75,22%	69,10%	105,80%
Коэффициент аналога, %	-	57%	59%	49%
Весовой коэффициент, %	-	34,63%	35,88%	29,49%
Абсолютная валовая корректировка, %	-			
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	2 689,00			
Стоимость ЕОН, руб.	551 782,18			

Таблица 5.4. Расчет рыночной стоимости нежилого здания площадью 205,2 кв.м. в рамках сравнительного подхода

Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3
Адрес	Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр. 2	Иркутск, ул. Дзержинского, 52	Иркутская область, рп. Мишелёвка, ул. Лазо, 1	Иркутск, мкр. Университетский, 114/2
Краткое описание объекта	без отделки, нет благоустр., требует ремонт	отделка косметич., требуется косметич.ремонт	скважина, электроснабжение не заведено, без отделки, зем.уч. в собственности 750 кв.м.	отделка косметич., требуется косметич.ремонт
Кадастровый номер	38:07:030202:64			
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Дата сделки/предложения	фев.23	25.02.2023	22.02.2023	20.02.2023
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Назначение (использование) объекта	свободное	офисное	свободное	производственное
Тип объекта (встроенное, пристроенное)	здание	здание	здание	помещение/цоколь
Выход на Красную линию	нет	нет	нет	нет
Площадь, кв. м	40	180,0	514,0	39,0
Инженерно-техническое обеспечение	отсутствует	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	скважина, электроснабжение не заведено	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Физическое состояние здания	условно-удовл	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Стоимость предложения, руб.		8 700 000,00	3 500 000,00	1 100 000,00
Стоимость предложения, руб./кв.м.		48 333,33	6 809,34	28 205,13
Первая группа корректировок				
Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3
Адрес	Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул.	Иркутск, ул. Дзержинского, 52	Иркутская область, рп. Мишелёвка, ул. Лазо, 1	Иркутск, мкр. Университетский, 114/2

	Железнодорожная, участок 1Д, стр. 2			
Стоимость предложения, руб./кв.м.		48333,33	6809,34	28205,13
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	48333,33	6809,34	28205,13
Условия сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	48333,33	6809,34	28205,13
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	48333,33	6809,34	28205,13
Состояние рынка (дата предложения, сделки)	01.02.2023	25.02.2023	22.02.2023	20.02.2023
Корректировка	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	48333,33	6809,34	28205,13
Тип сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	43 500,00	6 128,41	25 384,62
Вторая группа корректировок				
Объекты аналоги/характеристики	Объект оценки	Объект аналог N1	Объект аналог N2	Объект аналог N3
Адрес	Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр. 2	Иркутск, ул. Дзержинского, 52	Иркутская область, рп. Мишелёвка, ул. Лазо, 1	Иркутск, мкр. Университетский, 114/2
Статус населенного пункта				
Корректировка	0,43	0,40	0,43	0,40
Корректировка, %		7,50%	0,00%	7,50%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		46 762,50	6 128,41	27 288,46
Этаж расположения	1,2/2	1,2/2	1,2/2	цоколь
Корректировка	1,01	1,01	1,01	0,905
Корректировка, %		0%	0%	12%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	-	46 762,50	6 128,41	30 454,53
Класс качества внутренней отделки	без отделки	косметическая, требуется ремонт	без отделки	косметическая, требуется ремонт
Корректировка	0,71	0,78	0,71	0,78
Корректировка, %		-9%	0%	-9%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		42 565,86	6 128,41	27 721,43
Площадь, кв. м	40	180	514	39
Корректировка	1	1,29	1,54	1,00
Корректировка, %		-29%	-54%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	-	54 967,70	9 459,34	27 602,37
Физическое состояние здания	условно-удовл	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое
Корректировка	0,27	0,71	0,71	0,87
Корректировка, %		-62%	-62%	-69%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м	-	20 903,21	3 597,22	8 566,25
Тип объекта (встроенное, пристроенное)	здание	здание	здание	помещение/цоколь
Корректировка	1,0	1,0	1,00	0,98
Корректировка, %		0,00%	0,00%	2,04%

Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		20 903,21	3 597,22	8 741,07
Выход на Красную линию	нет	нет	нет	есть
Корректировка	0,77	0,77	0,77	0,92
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-16,30%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		20 903,21	3 597,22	7 315,90
Инженерно-техническое обеспечение	отсутствует	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	скважина, электроснабжение не заведено	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Корректировка	0,57	0,89	0,78	0,89
Корректировка, %		-36,17%	-27,22%	-36,17%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м		13 342,47	2 617,99	4 669,72
Абсолютная валовая корректировка, %	-	144,78%	153,55%	153,01%
Коэффициент аналога, %	-	41%	39%	40%
Весовой коэффициент, %	-	34,10%	32,92%	32,99%
Абсолютная валовая корректировка, %	-			
Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м	6 951,00			
Стоимость ЕОН, руб.	278 040,00			

Определение стоимости объектов капитального строительства без учета стоимости земельного участка²⁵

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

Встроенное помещение представляет собой помещение, расположенное внутри здания и имеющее стены, перегородки, потолок и пол, обособленное как объект права, например, по договору купли-продажи, договору аренды, договору залога как отдельный кадастровый объект.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельно стоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования раздельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений.

Согласно Методическим разъяснениям МР–6/18 от 03.11.2018²⁶, которые предназначены для подготовки отчетов об оценке и заключений судебных экспертов в целях установления рыночной стоимости объектов капитального строительства (ОКС), стоимость ОКС определяется с учетом принципа соответствия: вычитается стоимость того права на земельный участок, которое содержится в стоимости, используемого в расчете единого объекта недвижимости (ЕОН). Стоимость/цена ЕОН может очищаться от стоимости ЗУ двумя методами:

²⁵ <http://www.srodso.ru/01.09.05/654.aspx> Статья председателя Экспертного Совета НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», Михаил Курепов - Генеральный директор ООО «ПРОФИТ Лайн», член Британского Королевского института сертифицированных оценщиков, MRICS

²⁶ Утверждены Председателем Экспертного совета В.И. Лебединским Ассоциации "СРОО "ЭС"

- «на входе» – цена каждого ЕОН-аналога уменьшается на стоимость права относящегося к нему ЗУ;
- «на выходе» – стоимость используемого в расчете ЕОН, в состав которого входит оцениваемый ОКС, уменьшается на стоимость права относящегося к нему ЗУ.

Для приведения Аналогов к единообразному ценообразованию, необходимо «очистить» стоимость, полученную в рамках сравнительного подхода, от стоимости прав на земельный участок. В связи с тем, что документы, удостоверяющие права на земельный участок под объектом исследования не предоставлены, при применении корректировки на «очищение» ЕОН от земельного участка, Эксперт исходил из права собственности на земельный участок.

В данном примере Стоимость/цена ЕОН очищается от стоимости ЗУ «на выходе». Размер корректировки принят по данным СтатРиелт²⁷ в размере: 0,08 (нижняя граница).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,14	0,11
2	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,14	0,28	0,20
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,08	0,19	0,14

Таблица 5.5

	Нежилое здание площадью 205,2 кв.м.	Нежилое здание площадью 40 кв.м.
Стоимость объекта оценки, руб.	551 782,80	278 040,00
Доля стоимости, приходящаяся на улучшения в общей стоимости ЕОН	0,92	0,92
Стоимость объекта оценки без учета прав на земельный участок, руб.	507 640,18	255 796,80
Стоимость объекта оценки, округленно руб.	507 600,00	255 800,00

6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Оценщиком рассматривалась возможность применения различных подходов к оценке рыночной стоимости объекта оценки. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых подходов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). В этом разделе сведены воедино все данные, полученные в ходе оценки, и сделан окончательный вывод относительно наиболее вероятной рыночной стоимости.

На основе анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

- Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Этого нельзя сказать в полной мере о данном объекте. Стоимость объекта оценки, полученная затратным подходом, указывает на объем осуществленных ранее инвестиций и не дает достоверного значения при определении рыночной стоимости объекта оценки. Данный подход не применялся.
- Сравнительный подход может оказывать большое влияние на итоговое согласование стоимости, поскольку результат оценки получен на основе цен предложения, которые являются достаточно точными ориентирами. Таким образом, данный подход считается наиболее достоверным

²⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3051-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2023-goda>

при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, свободного от каких-либо обременений, и, в большей степени, отражает сложившуюся ситуацию на рынке.

➤ Доходный подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, особенно когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Данный подход не применялся.

Таким образом, Оценщик определил следующие удельные веса полученным результатам расчетов в рамках подходов:

- стоимость, определенная затратным подходом – 0;
- стоимость, определенная доходным подходом – 0;
- стоимость, определенная сравнительным подходом – 1.

Таблица 6.1

	Земельный участок площадью 23413 кв.м.	Нежилое здание площадью 205,2 кв.м.	Нежилое здание площадью 40 кв.м.
Стоимость объекта оценки сравнительным подходом, руб.	13 204 900,00	507 600,00	255 800,00
Весовой коэффициент	1,0	1,0	1,0
Согласованная стоимость, руб.	13 204 900,00	507 600,00	255 800,00

Таким образом, проведенные расчеты позволяют сделать вывод, что **суммарная рыночная стоимость** объектов оценки, с учетом округления, составляет:

13 968 300=

Тринадцать миллионов шестьсот девяносто шестьдесят восемь тысяч триста рублей,
в том числе:

1. Земельный участок, кадастровый номер: 38:07:030202:58, вид разрешенного использования – под размещение асфальта - бетонного завода, местоположение: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, площадь – 23413 кв.м. – **13 204 900 (Тринадцать миллионов двести тысячи девятьсот) рублей;**
2. Здание (нежилое), кадастровый номер: 38:07:030202:61, адрес: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр.1, площадь 205,2 кв.м.- **507 600 (Пятьсот семь тысяч шестьсот) рублей;**
3. Здание (нежилое), кадастровый номер: 38:07:030202:64, адрес: Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп. Улькан, ул. Железнодорожная, участок 1Д, стр.2, площадь 40 кв.м.- **255 800 (Двести пятьдесят пять тысяч восемьсот) рублей.**

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Информация об аналогах и расчет стоимости объектов оценки

Для земельного участка

realty.ru/zemelny-uchastok/prodazha/419932408

жизн... Правовой портал Statirel - продажа... Росреестр РТС-тендер - элект... eBook - ООО «И... Закупки Архив бесплатн...

RealtyMag.ru Еще Регистрация Во

Объявления → Иркутская область → Недвижимость в Улькане → Купить участок → Земли населенных пунктов → Без посредников

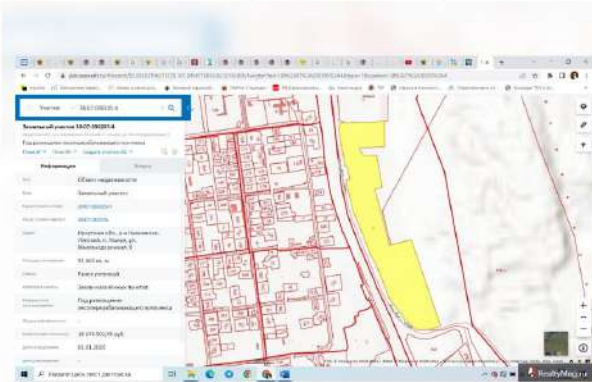
Земельный участок 9,16 га, Улькан

Цена продажи: **65 000 000 Р**
70 961 Р/сотка
руб дол евро

+7 (989) 768-77-13
Галина собственник
galgenbond@mail.ru

13.06.2022
208 просмотров
Покапаться

Иркутская область · Казачинско-Ленский район · рп Улькан · п. Улькан, ул. Железнодорожная, д. 9



Описание от продавца

Продам земельный участок площадью 9,16 гектар из земель промышленного назначения в пос. Улькан Казачинско-Ленского района Иркутской области. Адрес: Иркутская область, Казачинско-Ленский район, п. Улькан, ул. Железнодорожная, д. 9. Идеальное месторасположение для ведения бизнеса, находится в стороне от поселка, вдоль автомобильной трассы, недалеко от железнодорожной станции. Расстояние до озера Байкал (город Северобайкальск) - 136 км. Расстояние до города Усть-Кут - 220 км. Расстояние до города Иркутск - 677 км. Я - собственник. Земельный участок продаю за 65 000 000 рублей. Звоните, пишите, обо всем договоримся.

Участок

Площадь	9,16 га	Наличие леса	Леса нет
Вид собственности	собственность частного лица	Направление	озеро Байкал
Кадастровый номер	38:07:030205:4	Шоссе	Улькан-Северобайкальск
Назначение земли	промышленный участок	Ближайший н.п.	Улькан
Категория земли	населенных пунктов	Местонахождение	за городом
Рельеф	Равнинный		

Коммуникации

Электричество на границе участка

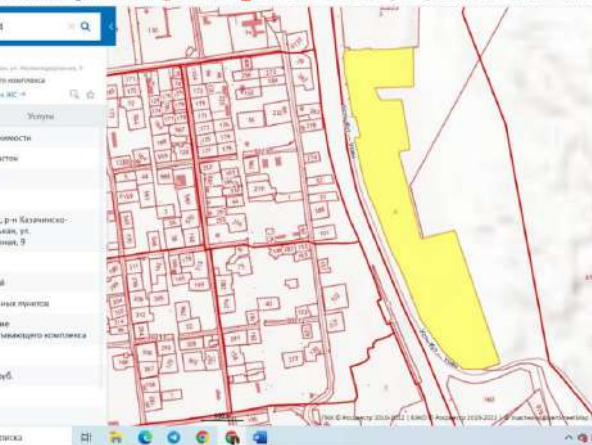
Инфраструктура

Транспортная доступность Подведена автодорога

Непосредственное окружение Промзона

Комментарий автора по контакту

У меня время МСК



Продажа участка в Улькане, п. Улькан, ул. Железнодорожная, д. 9 по цене 65 000 000 Р

<https://www.realty.ru/zemelny-uchastok/prodazha/419932408>

https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploshchadyu_15000_kv_m_ploshchadyu_150_sotok_irkutskaya_kazachinsko-lenskiy_magistralnyy_mag

Иркутская область
Москва
Московская область
Новая Москва
Санкт-Петербург
Ленинградская область
Крупные города
Еще
Публиковать объявление
Добавить в избранное

move.ru
Продажа
Аренда
Новостройки
Коммерческая
Ипотека
СМИ
Сервисы

Недвижимость на Move.ru
Иркутская область
р-н Казачинско-Ленский
рп Магистральный

Продам землю промышленного назначения, 1.5 га, Магистральный

22 000 000 Р
цена за га: 14 666 667 Р
Казачинско-Ленский р-н, rp Магистральный
Добавить в избранное

4 февраля
31 (+1 за сегодня)
Обновлено 23 февраля
Пожаловаться
Заметка
Печать

Пользователь Пользователь

+7 (914) 941-XX-XX

Для отображения номера телефона подтвердите, что вы не робот.

☐ Я не робот

РЕКЛАМА

2500 000 Р 3-х дом 62 м², 1-этаж, ровная

2750 000 Р Дом 42 м², 2-х этажа

5 999 777 Р 3-х дом 136 м², 3-х этажа, 3-х этажа

4 368 000 Р 3-х дом 65 м², 3-х этажа

Промышленного назначения в продажу

Цена:	22 000 000 Р	Площадь участка:	1.5 га
Цена за га:	14 666 667 Р	Дата публикации:	4 февраля
Тип объекта:	промышленного назначения	Дата обновления:	23 февраля
Тип объявления:	вторичка	ID:	689-311-410-2

Описание

Продается земельный участок Иркутская область, Казачинско-Ленский район, р.п. Магистральный, ул. Российская, участок 21. Площадь земельного участка 1,5 Га. Собственность. Кадастровый номер 38;07:020232:281. Разрешенный вид использования - под размещение газозаправочной станции. Электроэнергия 150 кВт. Участок расположен на первой линии основной магистральной дороги поселка. Напротив участка находится АЗС Роснефть.

РЕКЛАМА

4 000 000 Р Квартира 49 м², 2 этаж

5 000 000 Р Квартира 70 м², 1 этаж

1 690 000 Р Квартира 36 м², 2 этаж

5 400 000 Р Квартира 62 м², 2 этаж

Информация

Продам земельный участок площадью 150 соток, Иркутская область, цена 22 000 000 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Земельные участки](#)» портала недвижимости Move.ru.

Пожаловаться
Заметка
Печать
PDF

Расположение

Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рабочий поселок Магистральный

г. Иркутск: 11 ч 20 мин., 705 км на карте

г. Усть-Кут: 125 км на карте

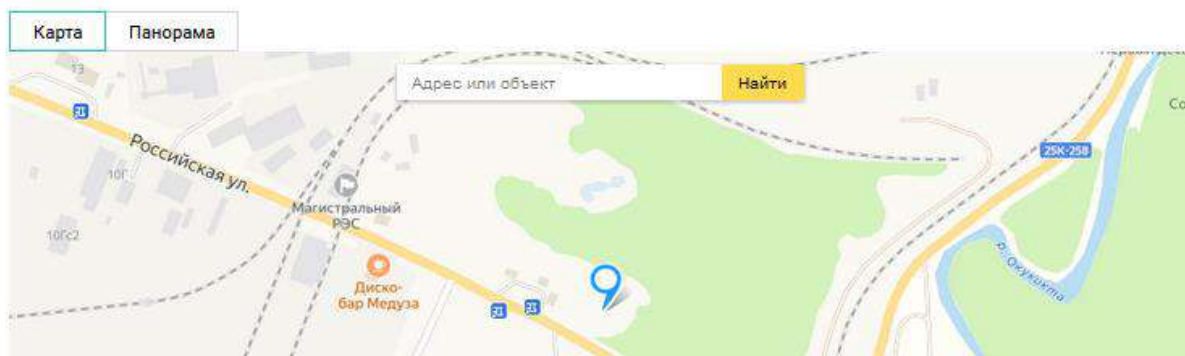
г. Иркутск-45: 123 км на карте

г. Северобайкальск: 131 км на карте

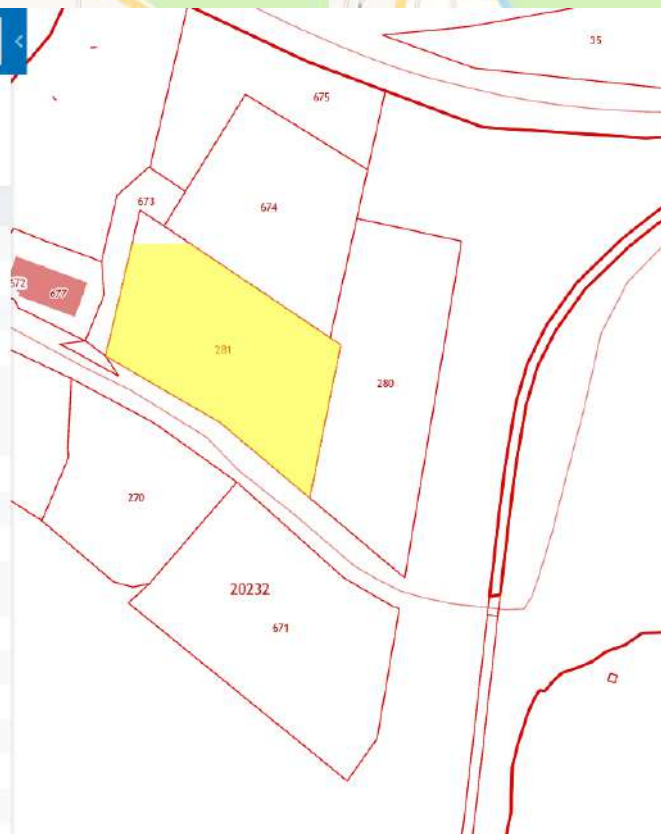
Расположение

Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рабочий поселок Магистральный

г. Иркутск: 11 ч 20 мин., 705 км на карте
г. Иркутск-45: 123 км на карте
г. Усть-Кут: 125 км на карте
г. Северобайкальск: 131 км на карте



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	38:07:020232:281
Кадастровый квартал:	38:07:020232
Адрес:	Иркутская область, Казачинско-Ленский район, рабочий поселок Магистральный, улица Российская, участок 21
Площадь уточненная:	15 000 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Под размещение газозаправочной станции
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	8 423 400 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	15.01.2023
дата применения:	01.01.2023



https://irkutsk.move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_15000_kv_m_ploschadyu_150_sotok_irkutskaya_kazachinskolenkiy_magistralninskoe_magistralnyy_6893114102/

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-magistralnyy-5981657483

Правовой портал Statistika - продажа... Росреестр РТС-тендер - элект... eBook - ООО «Ин... Закупки Архив бесплатных... Не

Domofond.ru Продажа Аренда Каталог новостроек Еще... Дать объявление Войти

Домофонд > Продажа участков > Иркутская область > Магистральный > Номер в каталоге: 5981657483 < К результатам поиска Следующее >

39 999 999 Р **Земли промназначения, 1200 соток**
Иркутская область, Казачинско-Ленский район,
Магистральнинское муниципальное образование, рабочий
посёлок Магистральный, Магистральный, Иркутская область

Б избранное
Получать похожие объявления

Контактное лицо
Размещает объявления: 12 лет 6 мес.
Всего за 3 месяца: 1

8 983 241-71-07

Покупателя, скажите, что Вы нашли это
объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не
уверены в надежности продавца или
арендодателя

ВКонтакте Одноклассники Facebook Google Plus

2 из 2

Связаться с владельцем 8 983 241-71-07

Земли промназначения, 1200 соток

Каркасные бани в Санкт-Петербурге от производителя

39 999 999 Р

Земли промназначения, 1200 соток

Иркутская область, Казачинско-Ленский район,
Магистральнинское муниципальное образование, рабочий
посёлок Магистральный, Магистральный, Иркутская область

Земли промназначения, 1200 соток

Продам или сдам в аренду земельный участок площадью 12 га промышленного назначения (состоит из двух участков кадастровые номера 2444 +2445) с жд/тупиком длиной 1450 м, Участок ровный, выполнена вертикальная планировка, отсыпка песчано -гравийной смесью, есть электроэнергия 600 квт. Находиться рп Магистральный, Сибирский тупик. Торг

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться

Образцы документов для сделки

Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 5981657483

Расстояние от центра: 0 км

Площадь: 1200 соток

Цена: 39 999 999 Р

Цена за сотку: 33 333 Р

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 24/11/2022

Дата обновления объявления: 17/2/2023

Расположение

Иркутская область, Казачинско-Ленский район, Магистральнинское муниципальное образование, рабочий посёлок Магистральный, Магистральный, Иркутская область

39 999 999 ₽

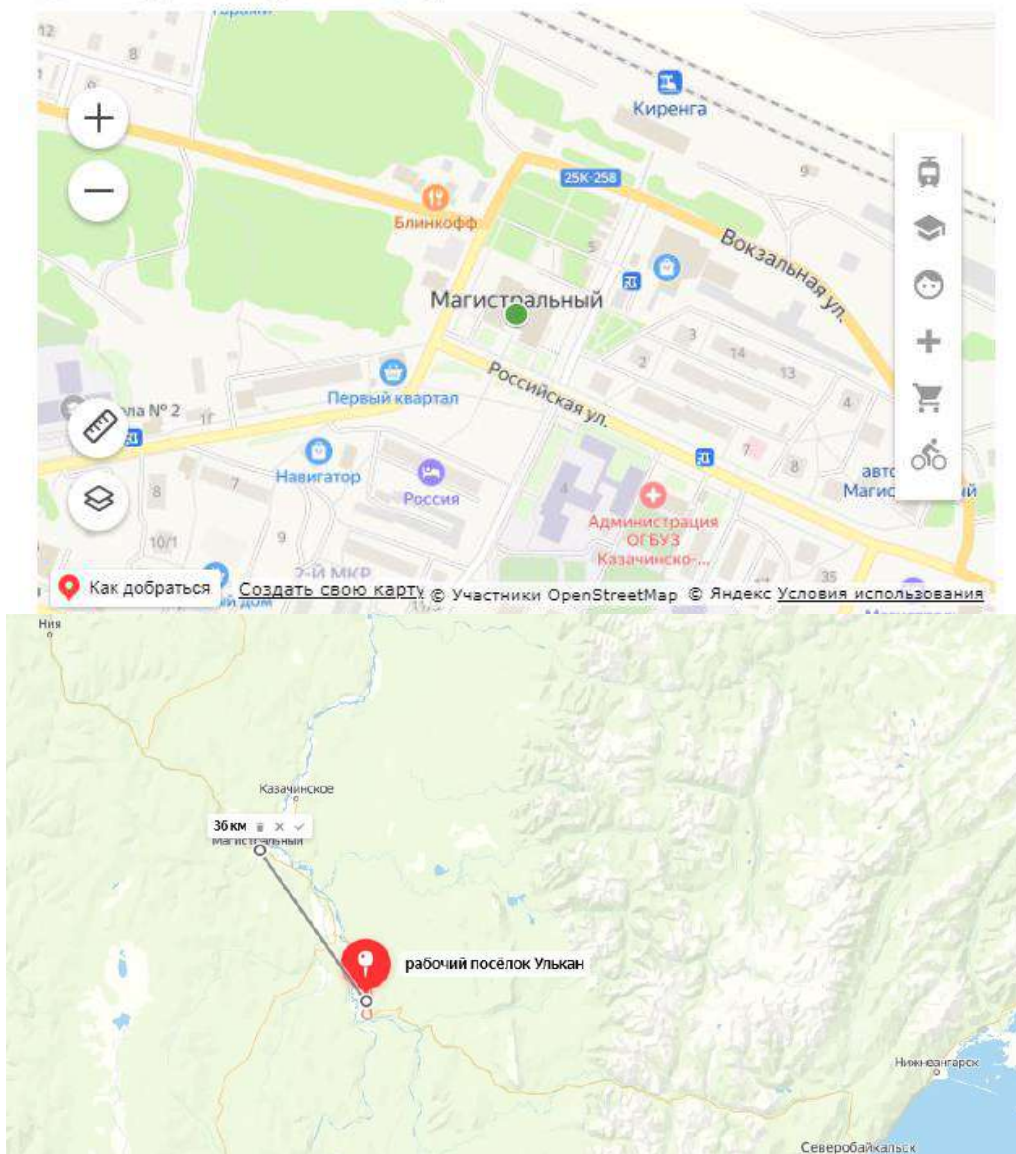
Земли промназначения, 1200 соток

Иркутская область, Казачинско-Ленский район,
Магистральнинское муниципальное образование, рабочий
посёлок Магистральный, Магистральный, Иркутская область

Расположение

Иркутская область, Казачинско-Ленский район, Магистральнинское муниципальное образование,
рабочий посёлок Магистральный, Магистральный, Иркутская область

● Это предложение ● Похожие предложения



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-magistralnyy-5981657483>

Для нежилого здания площадью 205,2 кв.м.

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_373_kv_m_2247338193

Для бизнеса Помощь Каталог

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Иркутская область Продажа Помещение свободного назначения

Универсальное помещение, 373 кв.м

3 700 000 ₽ 9 920 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 914 950-75-41

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продает? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость Компания На Avito с января 2012 Ревизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Михаил



О помещении

Вход: с улицы Отделка: без отделки
Общая площадь: 373 м² Тип сделки: продажа
Этаж: 1

Расположение

Иркутская область, Иркутск, микрорайон Синюшина Гора р-н Свердловский



Скрыть карту

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продает? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость Компания На Avito с января 2012 Ревизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо Михаил

Описание

- ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ
- Предлагаем Вашему вниманию отдельно стоящее здание (гараж) 373 кв.м.(газобетон)
- Помещение расположено на земельном участке общей площадью 12 соток. (Смоленщина)
- Высота помещения 4 м, высота ворот 3.5м, длина 33 м, ширина 11.

— ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ

— Предлагаем Вашему вниманию отдельно стоящее здание (гараж) 373 кв.м (газобетон)

— Помещение расположено на земельном участке общей площадью 12 соток (Смоленщина)

— Высота помещения 4 м, высота ворот 3.5м, длина 33 м, ширина 11.

— Электричество 15 кВт, возможно увеличение, скважина(вода техническая).

— Участок полностью огорожен, хорошие подъездные пути.

— Рассмотрим все Ваши предложения.

ВСЯ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ОТ СОБСТВЕННИКА БЕЗ КОМИССИИ.
Федеральная сеть профессиональных консультантов по коммерческой недвижимости.

50 городов присутствия в РФ.

Большая, полная база объектов на нашем сайте.

ЕСТЬ ПОМЕЩЕНИЕ, НО НЕТ АРЕНДАТОРА/ПОКУПАТЕЛЯ ?

ЕСТЬ БИЗНЕС, НО НЕТ ПОМЕЩЕНИЯ ?

ЗВОНИТЕ - РЕШИМ!

Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Регион Бизнес Недвижимость

Компания

На Авито с января 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Михаил

О здании

Тип здания: другой

Парковка: в здании

№ 2247338193 · вчера в 05:15 · 4092 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_373_kv.m_2247338193

https://www.avito.ru/chunskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_garazha_s_zemelnyim_uchastkom_2709701630

Для бизнеса Помощь Каталоги

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Иркутская область Продам Помещение свободного назначения

Здание гаража с земельным участком

500 000 ₽
4 016 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 984 270-30-12

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость РЖД
Компания
На Авито с декабря 2014
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Гожа Анатолий Павлович

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 124.6 м²
Этаж: 1

Отделка: офисная
Тип сделки: продажа

Расположение

Иркутская область, Чунский р-н, рабочий пос. Чунский

[Скрыть карту](#)



500 000 ₽

4 016 ₽ за м²

8 984 270-30-12

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Недвижимость РЖД

Компания

На Авито с декабря 2014

[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо

Гожа Анатолий Павлович

Описание

ОАО "РЖД" продает нежилое здание площадью 124,6 кв. м, с относящимся к нему земельным участком 74,0 кв.м.

Объект 1959 года постройки, капитальный ремонт не требуется.

Имеется свой отдельный вход с улицы.

Объект расположен в центре поселка, хорошая транспортная доступность.

Возможное использование под гараж, склад.

По любым интересующим вас вопросам, просмотру объекта звоните с понедельника по пятницу (кроме выходных и праздничных дней) с 8:00 до 12:00 и с 13:00 по местному времени.

IDs: 3599, ПС: 0000006820, IDp: 31352

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2709701630 - 11 февраля в 16:31 - 291 просмотр (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/chunskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_garazha_s_zemelny_m_uchastkom_2709701630

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_690_kv.m_1177512026

Для бизнеса Помощь Каталоги

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Иркутская область · ... · Продам · Помещение свободного назначения

Универсальное помещение, 690 кв.м

6 000 000 ₽
8 696 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 914 883-97-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Ещё продаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости «РЕКОРД»
Компания
На Авито с февраля 2015
Завершено 6 объявлений
Реквизиты проверены

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Александр

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

О помещении

Вход: со двора
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 690 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 6 м

Отделка: офисная
Мощность электросети: 160 кВт
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

6 000 000 Р ▾

8 696 Р за м²

8 914 883-97-28

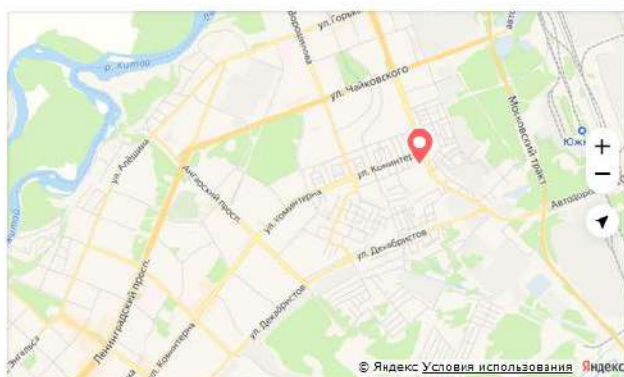
Написать сообщение

Расположение

Иркутская область, Ангарский г.о., Ангарск, 2-я ул. Хмельницкого, 38

р-н Кварталы

Скрыть карту



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продвёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости
«РЕКОРД»

Компания
На Авито с февраля 2015
Завершено 3 объявлений

Реквизиты проверены



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Александр

Описание

Продается 2-х этажное производственно-административное здание,
площадь здания 690м2

1-й этаж :

высота потолков 4м,

Назначение: технические (складские или производственные) помещения,
перекрытия бетонные.

2-й этаж : административные помещения (офисные).

площади указаны на поэтажном плане,

Здание:

Описание

Продается 2-х этажное производственно-административное здание,
площадь здания 690м2

1-й этаж :

высота потолков 4м,

Назначение: технические (складские или производственные) помещения,
перекрытия бетонные.

2-й этаж : административные помещения (офисные),

площади указаны на поэтажном плане,

Здание:

Фундамент - бетонный-ленточный

Стены - ж/бетонные плиты

Перегородки - кирпичные

Перекрытия -железо-бетонные плиты

Кровля - мягкая кровля

Отопление: Централизованное,

Водоснабжение: Централизованное (Холодная вода)

Электроснабжение: имеется возможность подключить мощность до 160кВт

Расположение: пос.Байкальск, на въезде в г.Ангарск, удобная транспортная
развязка, Прекрасно подходит под:

* Станцию тех обслуживания СТО,

* Складской комплекс,

* производственное предприятие с административными помещениями (офисами),

* под сдачу в аренду (260м2 офисные помещения, 316м2 производственные
/складские помещения)

6 000 000 ₽ ▾

8 696 ₽ за м²

8 914 883-97-28

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Агентство Недвижимости
«РЕКОРД»

Компания
На Авито с февраля 2015
Завершено 8 объявлений

Реквизиты проверены



7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Александр

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Удалённость от дороги: вторая линия и
дальше

Парковка: на улице, подходит для
грузового транспорта

Количество парковочных мест: 20

№ 1177512026 · 8 февраля в 12:32 · 2132 просмотра (+9 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/angarsk/kommercheskaya_nedvizhimost/universalnoe_pomeschenie_690_kv.m_1177512026

Для нежилого здания площадью 40 кв.м.

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_180_m_2414998961

Для бизнеса Помощь Кatalогич

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Иркутская область · Коммерческая недвижимость · Продам · Здание

Здание, 180 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 700 000 Р
48 333 Р за м²

8 914 871-65-66

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

FREEDOM
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Баллардт



О здании

Общая площадь: 180 м²
Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

8 700 000 Р ▾

48 333 Р за м²

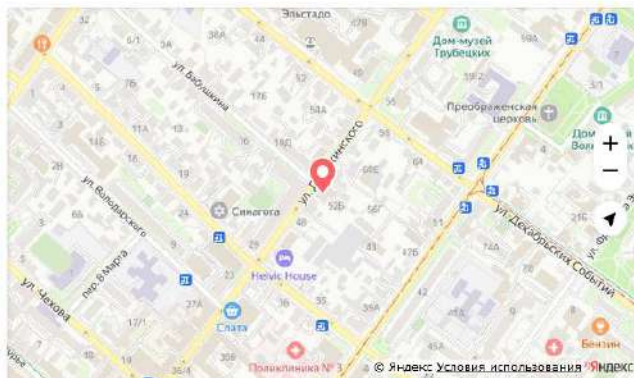
8 914 871-65-66

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Расположение

Иркутская область, Иркутск, ул. Дзержинского, 52
р-н Правобережный

Скрыть карту



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

FREEDOM
Компания



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Баллардт

Описание

Эксклюзивное предложение!

Продается здание площадью 140 м² с земельным участком 5 соток, расположенное в центре города Правобережного района по ул. Дзержинского 52.

Здание находится на второй линии от центральной улицы. Высокий пешеходный трафик. Удобная транспортная развязка, позволяющая быстро доехать в Октябрьский, Свердловский и Ленинский районы.

Объект подходит для жилого, так и для коммерческого использования (салон красоты, бухгалтерские услуги, для офиса, магазина, квест комната, рекламное агентство и типография и т.д.)

Удобные подъездные пути для разгрузки и погрузки.

www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_180_m_2414998961

Здание находится на второй линии от центральной улицы. Высокий пешеходный трафик. Удобная транспортная развязка, позволяющая быстро доехать в Октябрьский, Свердловский и Ленинский районы.

Объект подходит для жилого, так и для коммерческого использования (салон красоты, бухгалтерские услуги, для офиса, магазина, квест комната, рекламное агентство и типография и т.д.)

Удобные подъездные пути для разгрузки и погрузки.

Коммуникации- Центральная холодная вода

Центральная канализация

Эл-во 20 кВт с возможностью увеличения, 380/ 220 Вольт заведено.

В собственности более 5 лет.

Звоните! Покажем в удобное для Вас время!

Рядом ул. Карла Маркса, ул. Ленина, ул. Фурье, ул. Урицкого, ул. Тимирязева, ул.Грязнова, ул. Горького, ул. Партизанская, ул. Октябрьской Революции, ул. Чехова, ул. Декабрьских Событий, ул. Карла Либкнехта.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: другой

Парковка: на улице

8 700 000 Р ▾

48 333 Р за м²

8 914 871-65-66

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

FREEDOM
Компания



Подписаться на продавца

Контактное лицо
Наталья Баллардт

№ 2414998961 · 25 февраля в 10:11 · 1305 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_180_m_2414998961

https://www.avito.ru/mishelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_514_m_2791748034

Для бизнеса Помощь Каталоги



Все категории

Поиск по объявлениям

Иркутская область - ... - Продам - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 514 м²

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

3 500 000 Р ▾

6 809 Р за м²

или предложите свою цену

8 906 948-20-91

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Документы проверены

Экологический вклад -57 кг CO₂

Подписаться на продавца



О помещении

Вход: со двора

Общая площадь: 514 м²

Этаж: 2

Отделка: без отделки

Отопление: нет

Тип сделки: продажа

3 500 000 Р ▾

6 809 Р за м²

или [предложите свою цену](#)

8 906 948-20-91

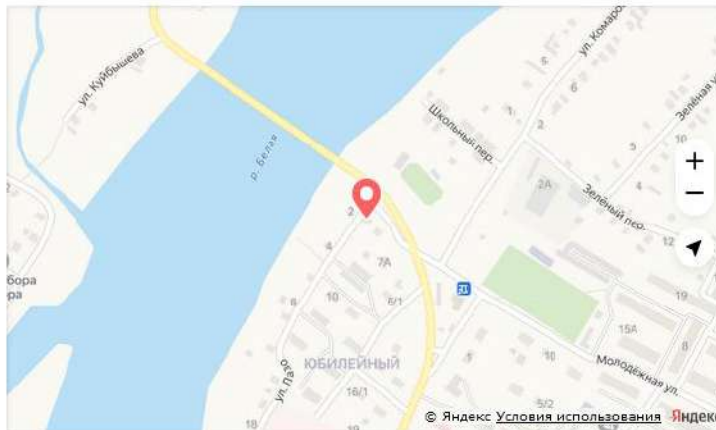
[Написать сообщение](#)

Отвечает за несколько часов

Расположение

Иркутская область, Усольский р-н, Мишелёвское муниципальное образование, рабочий пос. Мишелёвка, ул. Лазо, 1

[Скрыть карту](#) ^



Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь

Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Экологический вклад -57 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продается здание в Усольском районе, поселок Мешелевка.

От Иркутска около 100 Км.

Здание 2 этажа. Бывший фарфоровый завод.

Здание построено из кирпича. Есть скважина.

Свободная планировка. Площадь земли прилегающей к зданию - 7,5 соток.

Отлично подойдет под торговый центр, гостиницу, общепит, автосервис, производственное помещение. В принципе под любые цели.

Требуется внутренняя отделка.

Частично отделка произведена.

Электричество подведено, но в здание не заведено. Есть скважина. Не далеко река и администрация.

Электричество подведено, но в здание не заведено. Есть скважина. Не далеко река и администрация.

Звоните, организуем показ в любое удобное время.

Со зданием продаётся участок 7,5 соток !

Пользователь

Частное лицо

[Документы проверены](#)

[Экологический вклад -57 кг CO₂](#)

[Подписаться на продавца](#)

О здании

Готовность: в эксплуатации

Тип здания: другой

Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2791748034 · 22 февраля в 07:33 · 70 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/mishelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_514_m_2791748034

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_39_m_2274098307

Для бизнеса Помощь Каталоги

Avito Все категории Поиск по объявлениям

Иркутская область - Продажа - Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 39 м²

1 100 000 ₽
28 205 ₽ за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 914 900-98-04

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости-38
Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

О помещении

Вход: со двора

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 39 м²

Этаж: цокольный

Отделка: без отделки

Тип сделки: продажа

1 100 000 ₽ ▾

28 205 ₽ за м²

8 914 900-98-04

Написать сообщение

Расположение

Иркутская область, Иркутск, микрорайон Университетский, 114/2
р-н Свердловский

Скрыть карту ~



Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Центр недвижимости-38
Компания

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Светлана

Описание

Продам цокольное **помещение с отдельным входом** общей площадью 39 кв.м

Использовать как склад, ферму, спорт, фитнес, магазин, и тд

Помещение находится в спальном районе Университетского, в многоквартирном кирпичном доме, **вдоль центральной дороги.**

Помещение универсальное, пригодное **под любой вид деятельности.**

В помещении по соседству располагается соляная комната и офис компании

Звоните! Показ в любое удобное время!

кирпичном доме, **вдоль центральной дороги.**

Помещение универсальное, пригодное **под любой вид деятельности.**

В помещении по соседству располагается соляная комната и офис компании

Звоните! Показ в любое удобное время!

1 100 000 ₽ ▾

28 205 ₽ за м²

8 914 900-98-04

Написать сообщение

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: другой

№ 2274098307 · 20 февраля в 07:49 · 5939 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у продавца

Здравствуйте!

https://www.avito.ru/irkutsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_39_m_2274098307

2

Согласно составленному инвентаризационному акту установлено следующее:

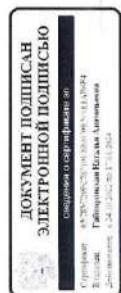
- здания (сооружения) - гараж, кадастровый №38:07:030202:61, дата регистрации 16.07.2019, собственность 1,0, площадью 205,2 м², зарегистрированный по адресу: 666535, Россия, Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп Улькан, ул. Железнодорожная 1Д, строение 1;
- иные строения, помещения и сооружения (санитарно - бытовой корпус), кадастровый №38:07:030202:64, дата регистрации 16.07.2019, собственность 1,0, площадью 40 м², зарегистрированный по адресу: 666535, Россия, Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп Улькан, ул. Железнодорожная 1Д, строение 2;
- земельный участок по адресу 666535, Россия, Иркутская обл., Казачинско-Ленский район, рп Улькан, ул. Железнодорожная 1Д, кадастровый номер 38:07:030202:58, дата регистрации владения 16.07.2019, площадь участка 23 413,0 кв.м., размер доли - 1,0.
- в том числе дебиторская задолженность в размере 1 604 210 рублей

На основании вышеизложенного сообщаем о необходимости проведения оценки указанного имущества должника с соблюдением сроков указанных в п.1 ст.139 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

Заместитель начальника,
советник государственной гражданской
службы Российской Федерации I класса

Н.А. Гайваронская

А.С.Муромов
(3952) 26-90-39



МИНИСТЕРСТВО
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
МЕЖОБЛАСТНАЯ СПЕЦИАЛЬНАЯ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА № 21
ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
(Административный центр № 24 по Иркутской
области)
ул. Дзержинская, Соборный, 47, В, г. Иркутск, 664007
Телефон: (3952) 26-91-81; Telefax: (3952) 26-91-82;
www.fns.gov.ru

10.01.2023 № 16-10.00.00097@

На №

Требование ФНС России о проведении
оценки имущества должника

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 11.03.2021 в отношении ООО «Векон-Групп» ИНН 3801101951 введено конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден арбитражный управляющий Борзов Павел Игоревич.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 31.10.2022 конкурсным управляющим ООО «Векон-Групп» утвержден Сакс Юрий Леонардович.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 29.05.2004 № 257 «Об обеспечении интересов РФ как кредитора в делах о банкротстве и процедурах банкротства» Межрайонная ИФНС России № 24 по Иркутской области (далее - Инспекция) является уполномоченным органом, заявителем и кредитором в деле о банкротстве ООО «Векон-Групп».

В соответствии с п.2 ст. 129 о несостоятельности (банкротстве) конкурсный управляющий обязан принять в управление имущество должника и провести его инвентаризацию.

В течение трех рабочих дней с даты окончания инвентаризации имущества должника включить в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведения о результатах такой инвентаризации.

Конкурсный кредитор или уполномоченный орган, если размер требования конкурсного кредитора или размер требования уполномоченного органа превышает два процента общей суммы требований конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, включенных в реестр требований кредиторов, вправе направить арбитражному управляющему требование о привлечении оценщика с указанием состава имущества должника, в отношении которого требуется проведение оценки.

Арбитражный управляющий, получивший требование о привлечении оценщика с указанием состава имущества должника, в отношении которого требуется проведение оценки, обязан обеспечить проведение указанной оценки в течении 2 месяцев с даты получения такого требования.

Конкурсным управляющим ООО «Векон-Групп» Сакс Ю.Л. проведена инвентаризация имущества должника, составлены инвентаризационные описи, сведения о результатах инвентаризации размещены 30.12.2022 в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве - сообщении № 10472233.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости с правами отдельного лица на имущество (недвижимости) или объекта недвижимости

№ КУРМ-001/2022-121714120

19.07.2022г.

На основании выписки от 19.07.2022, поступившей на рассмотрение: 19.07.2022, сведения, что право собственности Общества с ограниченной ответственностью «Восток Групп» (ИНН 38/03/0202-61, ОГРН 1093803016112, с 01.01.2012 по 19.07.2022 принадлежали (принадлежат) следующим объектам недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Жилая квартира
		Кадастровый номер:	38-07-030202-61
		Наименование объекта недвижимости:	жилая квартира
		Выражение права собственности на объект недвижимости:	под запись в Едином государственном реестре недвижимости
		Местоположение:	Иркутская область, Казинский район, рабочий поселок Улан-Удэ, Железнодорожный участок 1Д
		Площадь:	23413 кв. м
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2019
		номер государственной регистрации:	38-07-030202-61-38/15/2019-4
		наименование правоустанавливающего документа:	Договор купли-продажи, датой 02.04.2019
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1 ина:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		1.3.2 ина:	ипотека государственной регистрации
		номер государственной регистрации:	38-07-030202-61-38/15/2019-4
		дата государственной регистрации:	38-07-030202-61-38/15/2019-5
		номер государственной регистрации:	38-07-030202-61-38/15/2019-5
		дата государственной регистрации:	38-07-030202-61-38/15/2019-5
	2	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	38-07-030202-61
		Наименование объекта недвижимости:	Нежилое
		Выражение права собственности на объект недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Иркутская область, Казинский район, рабочий поселок Улан-Удэ, Железнодорожный участок 1Д, стр. 1
		Площадь:	2052

19.07.2022г.

На основании выписки от 19.07.2022, поступившей на рассмотрение: 19.07.2022, сведения, что право собственности Общества с ограниченной ответственностью «Восток Групп» (ИНН 38/03/0202-61, ОГРН 1093803016112, с 01.01.2012 по 19.07.2022 принадлежали (принадлежат) следующим объектам недвижимости:

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости с правами отдельного лица на имущество (недвижимости) или объекта недвижимости

№ КУРМ-001/2022-121714120

19.07.2022г.

На основании выписки от 19.07.2022, поступившей на рассмотрение: 19.07.2022, сведения, что право собственности Общества с ограниченной ответственностью «Восток Групп» (ИНН 38/03/0202-61, ОГРН 1093803016112, с 01.01.2012 по 19.07.2022 принадлежали (принадлежат) следующим объектам недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Жилая квартира
		Кадастровый номер:	38-07-030202-61
		Наименование объекта недвижимости:	жилая квартира
		Выражение права собственности на объект недвижимости:	под запись в Едином государственном реестре недвижимости
		Местоположение:	Иркутская область, Казинский район, рабочий поселок Улан-Удэ, Железнодорожный участок 1Д
		Площадь:	23413 кв. м
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	16.07.2019
		номер государственной регистрации:	38-07-030202-61-38/15/2019-4
		наименование правоустанавливающего документа:	Договор купли-продажи, датой 02.04.2019
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	
		1.3.1 ина:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		1.3.2 ина:	ипотека государственной регистрации
		номер государственной регистрации:	38-07-030202-61-38/15/2019-4
		дата государственной регистрации:	38-07-030202-61-38/15/2019-5
		номер государственной регистрации:	38-07-030202-61-38/15/2019-5
		дата государственной регистрации:	38-07-030202-61-38/15/2019-5
	2	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	38-07-030202-61
		Наименование объекта недвижимости:	Нежилое
		Выражение права собственности на объект недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Иркутская область, Казинский район, рабочий поселок Улан-Удэ, Железнодорожный участок 1Д, стр. 1
		Площадь:	2052

19.07.2022г.

На основании выписки от 19.07.2022, поступившей на рассмотрение: 19.07.2022, сведения, что право собственности Общества с ограниченной ответственностью «Восток Групп» (ИНН 38/03/0202-61, ОГРН 1093803016112, с 01.01.2012 по 19.07.2022 принадлежали (принадлежат) следующим объектам недвижимости:

Копии документов оценщика

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 026926-1 « 03 » августа 20 21г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Овсянниковой Анжелике Александровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 03 » августа 20 21 г. № 211

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 03 » августа 20 24 г.

40-05/000-00000000-00-000000

017412 · КА1

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-728-012588/23 от «01» февраля 2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-728-012588/23 от «01» февраля 2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:		ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	
ООО "Бизнес-Оценка"		634050 г.Томск, тер.4, пл.Батенькова, д.2, корп.ПОД.1, эт.4, оф.2	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:		ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	
Оценочная деятельность		Российская Федерация	
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:		СРОК СТРАХОВАНИЯ:	
с «01» февраля 2023 г. по «31» января 2024 г.		12 месяцев	
РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:		«01» февраля 2023 г.	
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):		ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	
Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданское ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности		5 000 000.00 рублей По одному страховому случаю	
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту		100 000.00 рублей 0 рублей	
СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:		5 000 000.00 рублей	

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинен убыток при осуществлении Застрахованной деятельности.
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователем в течение Периода страхования.
- Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Питницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179

От Страховщика: 

Питанина Наталья Владимировна, Начальник отдела
корпоративного страхования филиала СПАО Ингосстрах в Томской
области. Доверенность №9860869-728/22 от 30.12.2022г.

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Томской области
634050 г.Томск, тер.Комсомольский, д.16А
Тел: 73822468406, эл. адрес: filial@tomsklingos.ru



СПАО «Ингосстрах». Лицензия ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СИ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданные 28.09.2016.