

Местоположение объекта оценки –

С. Тимлюй — село в Кабанском районе Бурятии. Входит в Каменское городское поселение.

Расположено на речке Тимлюй (преимущественно на левом берегу), на юго-западной окраине

Численность населения

2002[5] 2010[1]

664 730

.6.2 Обзор рынка недвижимости Прогнозы на 2019 год

К началу июля 2019г рынок недвижимости Бурятии, который прошедшей зимой испытал незначительный рост, охватила выраженная стагнация. По информации риелторов, количество продавцов значительно превышает число покупателей. В результате происходит затяжное снижение цен на все виды объектов недвижимости.

Стагнация и снижение цен на жилую недвижимость при снижении ставок по ипотечным кредитам способствуют тому, что цены на квартиры в новостройках падают на фоне относительно небольшого спроса на жилье на вторичном рынке жилой недвижимости.

Мнения аналитиков рынка недвижимости относительно изменений в 2019г. разделились. Некоторые утверждают, что цены останутся на прежнем уровне. Объясняется это тем, что нет предпосылок для увеличения благосостояния граждан, и жилья пока что хватает на всех. Но чаще можно услышать доводы в пользу роста стоимости жилья в ближайшие годы. Чтобы построить дом, придется потратить больше средств. Застройщику потребуется солидная подушка ликвидности и связи с банковским сектором. Существует вероятность, что некоторые проекты из уже начатых не будут достроены — ведь новые правила касаются и тех, кто получил разрешение на строительство до вступления в силу поправок к ФЗ-214.

Анализ рынка недвижимости в Бурятии

Экономический кризис, рост инфляции и закредитованность населения уронили рынок коммерческой недвижимости в Улан-Удэ. Кафе и магазины города буквально заклеены афишами «сдаю, продаю». На бум продаж влияет и кризисная миграция предпринимателей, «как в лихие 90-е»

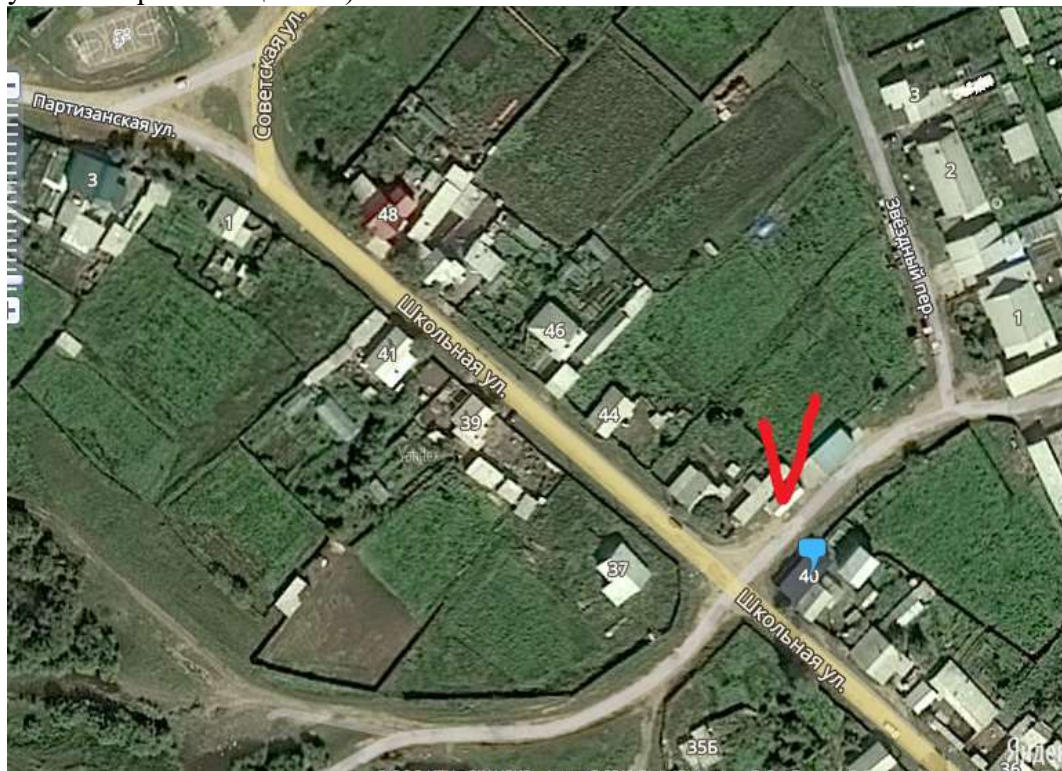
Рынок коммерческой недвижимости Бурятии практически на дне. Сегодня в любом районе города можно встретить вывески о продаже коммерческой недвижимости. Помещения активно распродают даже в центре Улан-Удэ. Начался оживлённый «сброс» нежилых помещений ещё год назад, а сегодня практически достиг апогея.

В целом, снижение цен на коммерческую недвижимость вызвано общей экономической ситуацией. Растёт безработица и инфляция, падает платёжеспособность закредитованного населения. Соответственно, у бизнеса – как собственников, так и арендаторов, падает доходность. Чтобы рассчитаться с долгами, многие готовы «сбрасывать» коммерческие объекты по самым низким ценам. Выброшенные на рынок площади ещё больше повышают конкуренцию на рынке недвижимости и роняют цены.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение участков	РБ, Кабанский район, с.Тмлюй,
Кадастровые номера и площадь участков	- земельный участок 03:09:250113:163 площадью 186 кв.м
Форма участка	правильной формы
Рельеф участка	Ровный
Водные ресурсы	Нет информации
Экологическое состояние	Нет информации
Оцениваемые улучшения участка	оцениваются свободные земельные участки, без улучшений
Описание окружения	Объект оценки расположен на землях населенных пунктах.
Окружающий тип землепользования	Земли населенных пунктов
Транспортная доступность	Поселковая автомобильная дорога.
Инженерные сети и коммуникации	электроосвещение
Разрешенное использование	Для размещения объектов торговли
Имущественные права	Не разграничены

Участки распололены в центральной части поселка (Месторасположения участков на схеме указано красным цветом)



rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request/!ut/p/z1/pVDBUsIwEP0az9k0BSy3CAw6KAiC0I46aci0

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	03:09:250113:163
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.03.2019
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
Площадь:	186
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	207676,44
Дата определения стоимости:	19.03.2019
Дата внесения стоимости:	19.03.2019
Адрес (местоположение):	Республика Бурятия, Кабанский р-н, с. Тимлюй
Дата обновления информации:	17.04.2019
Форма собственности:	

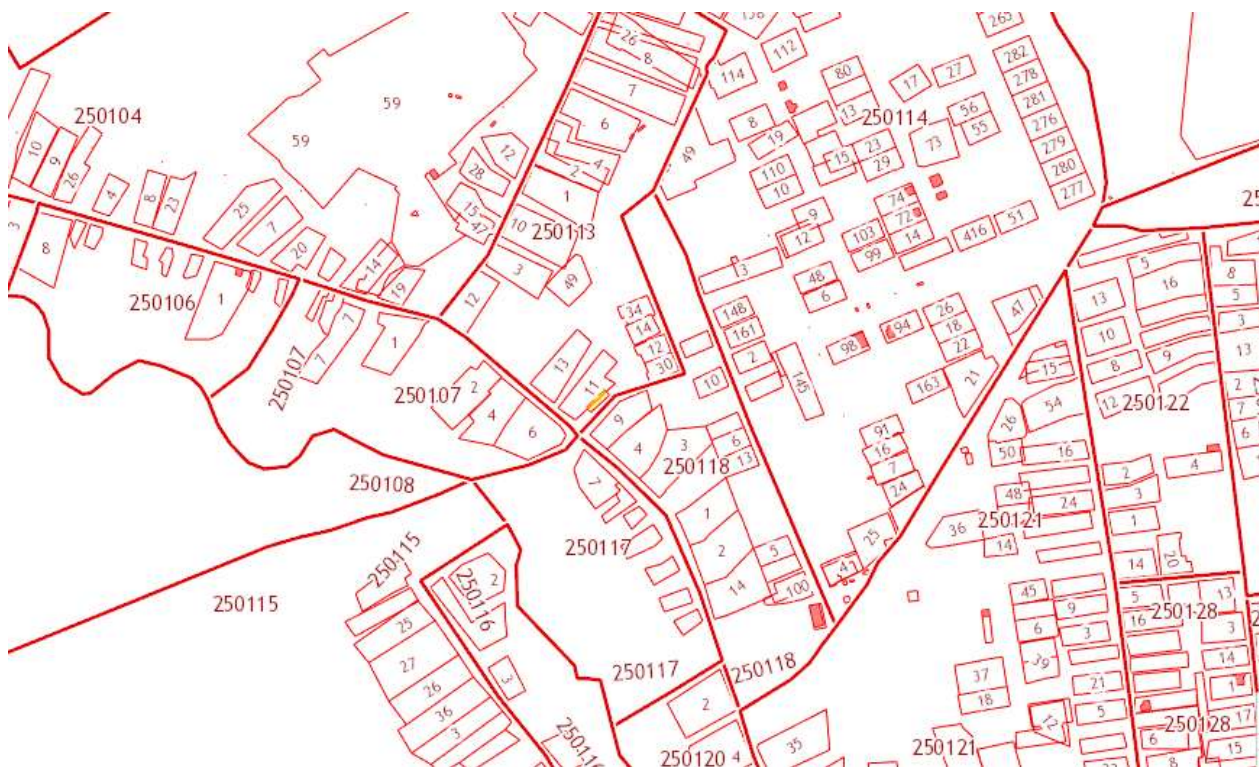
Права и ограничения

Данные отсутствуют

[Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

[Сформировать запрос](#)

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)



7.2. Сведения об имущественных правах

Полномочия по распоряжению не разграниченными землями (ст.3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»)

7.3. Сведения об обременениях: Земельные участки оцениваются свободными от долговых обязательств и прав третьих лиц.

8. Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка

Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное пользование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
- существующее использование земельного участка.

Сам объект является важным источником информации о своем НЭИ. Существующим использованием нельзя пренебрегать, особенно если загрузка объекта при существующем использовании достаточно велика. Ведь существующее использование, по-видимому, юридически корректно, заведомо финансово осуществимо и дает устраивающий собственника доход.

В нашем случае стоимость земельного участка определялась как свободного и доступного для наиболее эффективного использования.

Решение НЭИ находится среди легально разрешенных градостроительным регулированием, физически возможных (с учетом характеристик городских коммуникации, свойств грунтов) и экономически оправданных вариантов использования недвижимости.

В данном случае, с учетом принципов градостроительного регулирования, функциональное назначение для размещения объектов торговли выбрано наилучшим образом. Размер участка и его топография благоприятствуют использованию участка для и размещения торговой точки (магазин).

9. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

При определении стоимости недвижимости обычно используется три основных подхода: Доходный подход, Рыночный подход, Затратный подход

Расчет арендной платы затратным подходом

Суть метода, лежащего в основе расчетов обоснованной величины арендной платы на основе рыночной стоимости имущества (в устоявшейся оценочной терминологии метода «рекапитализации»), в общем случае отражает типичную мотивировку собственника объекта и потенциального арендатора:

С позиции собственника: собственник объекта при сдаче его в аренду потребует такой поток арендных доходов, которые обеспечат ему требуемую норму дохода и возврат инвестированного капитала.

С позиции арендатора: арендатору не выгодно выплачивать арендные платежи, в случае, если их капитализация будет превышать рыночную стоимость арендуемого имущества.