



ООО «Оценка инфо»

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

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

ОТЧЕТ № 223-3/24

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества:

Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 145,6 кв.м.,
расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. клубный жилой
комплекс Европа, д. № 11.

Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 505,2 кв.м.,
расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. клубный жилой
комплекс Европа, д. № 11.



<u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u>	09 сентября 2024 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	13 сентября 2024 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 22 от 10.09.2024 г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант»
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо».

УЛАН-УДЭ,
2024 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 22 от 10.09.2024г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

№ п/п	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации	Кадастровый (условный) номер	Объект права
1	03-АА № 652436 от 07.04.2015г.	03:24:022503:259	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа , дом № 11.
2	Выписка из ЕГРН от 25.07.2019г. гос.регистрация 03:24:022503:272-03/048/2019-6	03:24:022503:272	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 505,2 кв.м. Этаж: подвал. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа , дом № 11.

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **09.09.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **09.09.2024г. по 13.09.2024 г.** Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиками, участвующими в оценке, не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в Отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить ее надежность. Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости.

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 09.09.2024г.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 09.09.2024 г.

Дата составления Отчета: 13.09.2024 г.

Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общей площадью 145,6 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, составляет (с учетом округления и без НДС):

3 560 000

(три миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей.

Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 505,2 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, определенная с помощью сравнительного подхода составляет (с учетом округления и без НДС):

6 430 000

(шесть миллионов четыреста тридцать тысяч) рублей.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с последующими изменениями от 14.02.2024г.); а так же в соответствии с Федеральными стандартами, Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в том числе : Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия,



используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО I](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI), - Федеральный стандарт, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов АС «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам наши услуги и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

13.09.2024 г.

**Содержание**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц	13
2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	14
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	17
Рис.3. Классификация коммерческой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2023г.....	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	19
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	22
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.	23
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	37
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	39
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	39
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	40
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	40
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	41
5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом.....	41
5.1.1. Описание объектов-аналогов.....	41
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	44
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	49
7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта	50
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	51
Приложение 1 Фотографии объекта.....	52
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	55
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика.....	70



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	223-3/24 от 13.09.2024 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 22 от 10.09.2024 г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта недвижимого имущества	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 505,2 кв.м. Этаж: подвал. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность на основании документов Заказчика
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	09.09.2024г.
Дата составления Отчета	13.09.2024г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 652436 от 07.04.2015г. - Копия кадастрового паспорта помещения т 26.09.2014г. - Копия технического плана помещения от 04.09.2017г. - Копия выписки из ЕГРН от 25.07.2019г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	3 880 000 рублей помещение 145,6 кв.м. 7 010 000 рублей помещение 505,2 кв.м.
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не применялся
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	3 560 000 рублей помещение 145,6 кв.м. 6 430 000 рублей помещение 505,2 кв.м.
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. 3. Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); 4. Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчет об оценке).

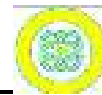
1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 22 от 10.09.2024 г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объекта оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.



Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа» д. 11. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1. кадастровый номер: 03:24:022503:259. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 505,2 кв.м. Этаж: подвал. кадастровый номер: 03:24:022503:272. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность на основании документов
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты свободного назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта недвижимого имущества	Рассматриваемые объекты оценки представляют четыре нежилых помещения, свободного назначения, помещение расположенное на первом этаже имеют свободную планировку,. Помещения расположенные в подвале, так же имеют аналогичную планировку. Недвижимое имущество является нежилым помещением общей площадью 145,6 кв.м. состоит из одного большого помещения и несколько небольших технических помещений, помещение общей площадью 505,2 кв.м. состоит из одного большого помещения и несколько небольших технических помещений.
Характеристика объектов недвижимого имущества	Рассматриваемые объекты расположены на первом и подвальном этаже жилого дома, в закрытой Клубном жилом комплексе «Европа». Все помещения имеют черновую отделку, в помещении площадью 505,2 кв.м. есть часть под чистовую отделку Все объекты находятся на охраняемой территории. Само по себе нежилое помещение имеет черновую отделку, несколько отдельных входов, и вход через центральный вход в жилой дом (где спуск осуществляется как по лестнице, так как по лифту)
Вид объекта	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты свободного назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества, для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки)
Предпосылки стоимости	- Дата оценки – 09.09.2024 г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объекты свободно назначения, расположенные в жилом доме, под любой вид деятельности, не запрещенный законодательством РФ.. - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники), поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	09.09.2024 г



Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки.
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено. Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: Доверительного управления, которое не оказывает влияния на величину стоимости,, следовательно имущество оценивается на допущении, что оно свободно от каких либо иных видов ограничений или обременений.
Иные существенные допущения	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке. В данном случае иных допущений не выявлено.
Ограничения оценки	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, которые выходят за рамки использования и целей оценки (для отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы предоставленные для оценки	<i>Правоустанавливающие документы</i> -Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 652436 от 07.04.2015г. - Копия кадастрового паспорта помещения т 26.09.2014г. - Копия технического плана помещения от 04.09.2017г. - Копия выписки из ЕГРН от 25.07.2019г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);	Не установлено
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования отчету об оценке	Не выявлено
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Определение иных расчетных величин не требуется

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант», в лице генерального директора



	Силина Евгения Леонидовича, действующего на основании Устава
РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 ОГРН : 1077760969879 от 05.10.2007г.

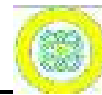
Таблица 4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацзыренова Цыжигма Аюровна	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.	
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5	
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 13.06.2024 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.	
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 038111-1 от 07.06.2024г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001683 от 19.06.2023г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование». на период с 01.07.2023г. по 31.12.2024г.	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 8(9021) 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru	
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора		
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацзыреновой Ц.А., действующей на основании Устава	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064	
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г	
ИНН/КПП	0326499191/032601001	
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11	
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2024 г по 19 июня 2025 г. Страховой полис № 24840B4FC0007., выдан 17.06.2024г.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты	

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

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими



имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости по документам представляют собой нежилые помещения. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Наиболее часто термин «справедливая стоимость» употребляется для реализации целей Центрального Банка Российской Федерации и для целей учета в соответствии с МСФО с использованием следующих определений:

Справедливая стоимость соответствует требованиям Банка России для целей учета и при оценке активов паевых инвестиционных фондов с использованием МСФО 13, и определяется как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

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

При наличии рынка объектов оценки с наблюдаемыми данными справедливая стоимость может быть определена одним подходом- сравнительным, а при отсутствии достоверной рыночной информации следует использовать ненаблюдаемые исходные данные и применять другие подходы.

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

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

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

Если в источнике информации, используемой оценщиком при проведении расчетов, не указан вид права, данное право принимается по умолчанию, как право собственности.

Объект оценки оценивается при Допущении о том, что он свободен от каких-либо ограничений, обременений, даже при их регистрации и указании в правоустанавливающих документах (раздел III, п.7, ФСО №7). Права, учитываемые при оценке объекта оценки: виды прав и ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

Информация о составе, технических и количественных характеристиках объекта оценки была получена из предоставленных Заказчиком документов, из открытых источников информации, действительных на дату оценки, что подтверждается ссылками на источники информации. Предполагается, что информация, содержащаяся в документах на объект оценки, является достоверной. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов объекта оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.



Суждение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на рыночную стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения после даты оценки.

Факторы окружающей среды: Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому мы не можем высказать утверждения относительно их потенциального воздействия на оценку. Для целей настоящей оценки Оценщики приняли допущение, что наличие существенных концентраций токсических и опасных веществ не присутствует внутри или на объектах имущества, входящего в состав оцениваемого имущества. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость. Оценка проводится исходя из предположения отсутствия экологического загрязнения (п. 7 разд. III «Общие требования к проведению оценки» ФСО №7).

В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в расчетах и анализе рынка недвижимости, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток Допущения, связанные с различными этапами расчетов, представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «допущение».

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

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

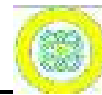
Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действующей редакции); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, Сводом стандартов оценки Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020.

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

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

В ходе определения стоимости объекта, оценщик указывает итоговую стоимость без учета НДС. В ходе Анализа рынка можно обнаружить объявления которые зачастую подаются собственниками (физическими лицами), к тому, же стоит отметить что не все юридические лица, обслуживаются с учетом НДС. Тема под названием «НДС в рыночной стоимости объекта оценки» является одной из нескольких «законсервированных» тем, актуальность которых признается, вроде бы, всеми, но далее периодически вспыхивающих перепалок на оценочных форумах с места не сдвигается.¹ Поэтому оценщик, указывая стоимость, не должен выделять из нее

¹ <http://tmpo.su/sluckij-a-a-nds-v-rynochnoj-stoimosti/>



какие-либо налоги, так же оценщику не нужно анализировать аналоги на предмет наличия в них НДС, с последующим его вычитанием.²

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в отчете.

1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО³, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

IFRS 13 постулирует, что оценка справедливой стоимости является справедливой оценкой (оценкой, основанной на рыночных данных). Поэтому оценка справедливой стоимости использует те же предположения, которые используют участники рынка, в случае его потенциальной покупки или продажи.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

(а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или

(б) при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.

Определение рыночной стоимости приводится в соответствии со ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ.

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

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

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

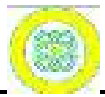
Объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

В российском законодательстве понятие «объект капитального строительства» существует с 2005 г. В прежнем градостроительном законодательстве использовались правовые конструкции «объекты недвижимости в градостроительстве», «объекты градостроительной деятельности».

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

² <https://www.sroarmo.ru/blog/nds-i-rynochnaya-stoimost-poziciya-sudov-v-2020-godu>

³ http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/docs/



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

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

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 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 обременяющего 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.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При составлении Отчета были использованы следующие документы и материалы:

- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 652436 от 07.04.2015г.
- Копия кадастрового паспорта помещения т 26.09.2014г.
- Копия технического плана помещения от 04.09.2017г.
- Копия выписки из ЕГРН от 25.07.2019г.

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

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

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

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

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

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

Нежилое помещение

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

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

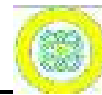


Таблица 5

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации	Субъект права	Вид права
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 505,2 кв.м. Этаж: подвал.	03:24:022503:272	03:24:022503:272-03/048/2019-6 от 25.07.2019г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант»	Общая долевая собственность
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1.	03:24:022503:259	03-АА № 652436 от 07.04.2015 г.		

Существующие ограничения (обременения права) в Свидетельствах о государственной регистрации права – Доверительное управление.

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

2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.

Крупный культурный, научный, промышленный центр [Восточной Сибири](#) (географический регион). В административном отношении с 2018 года относится к [Дальневосточному федеральному округу](#) (ДФО), где является третьим по численности населения городом, уступая только [Владивостоку](#) и [Хабаровску](#).

Улан-Удэ – это главный промышленный центр Бурятии. В городе находятся несколько крупных заводов, таких как авиационный, приборо- и судостроительный. Достаточно хорошо развита легкая и пищевая промышленность (тонкосуконный мясоконсервный, молочный комбинаты).

Современный Улан-Удэ – это город, обладающий всеми необходимыми объектами инфраструктуры, необходимыми для принятия гостей со всего мира. В центре города есть несколько отличных гостиниц, отвечающих самым высоким требованиям. Также в Улан-Удэ есть сеть доступного жилья в формате хостела, хорошо известная европейским туристам. В Улан-Удэ есть достаточное количество крупных торговых и развлекательных центров, современных кинотеатров, продуктовых супермаркетов, что позволяет жителям и гостям города комфортно пребывать на его территории.

Улан-Удэ – крупный [железнодорожный узел](#) (главный ход [Транссибирской магистрали](#), начальный пункт южной линии [ВСЖД](#) на [Наушки](#) и далее в [Монголию](#) и [Китай](#)).

Широтная [федеральная автомагистраль «Байкал»](#): [Р258](#) (М55) [Иркутск](#) — [Улан-Удэ](#) — [Чита](#) и меридиональная [федеральная автомагистраль Улан-Удэ](#) — [Кяхта](#) [А340](#). Автомобильные дороги регионального значения на [Курумкан](#), [Багдарин](#), [Хоринск](#), [Заиграево](#).

Международный аэропорт [Байкал](#) расположен в 15 км к западу от центра Улан-Удэ. Рейсы выполняют авиакомпании Победа, S7 Airlines, Hunnu Air, Нордавиа-региональные авиалинии, Ангара, ИрАэро, Якутия, Сибирская легкая авиация. Осуществляются международные перевозки по маршрутам в [Улан-Батор](#) (Монголия)-HUNNU AIR, [Пекин](#) (Китай)-S7 AIRLINES, а также чартерные рейсы в Таиланд-PEGAS FLY (ИКАР) с 29 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА.

Городской транспорт включает [трамвай](#), [автобус](#), [маршрутное такси](#). Перевозка пассажиров осуществляется по 44 постоянным и 14 сезонным автобусным и 4 трамвайным маршрутам. Суммарная протяженность автобусной сети — 1290,5 км, трамвайной (одиночного пути) — 91,6 км. Общий парк в начале 2021 года составил более 1700 ед, в том числе 111 муниципальных (53 автобуса большой и средней вместимости и 58 трамвайных вагонов), остальные коммерческие. В Улан-Удэ ежегодно перевозится до 75 миллионов пассажиров. Ежедневно услугами пассажирского транспорта пользуются более 260 тысяч горожан. До 80 % пассажиров перевозится частным транспортом. На линию ежедневно выходит в среднем 1340 единиц автобусов, включая 21 большой вместимости, 119 средней вместимости и 1200 — малой вместимости, 45 трамвайных вагонов.



Рис. 1 Схема расположения объекта оценки в КЖК Европа

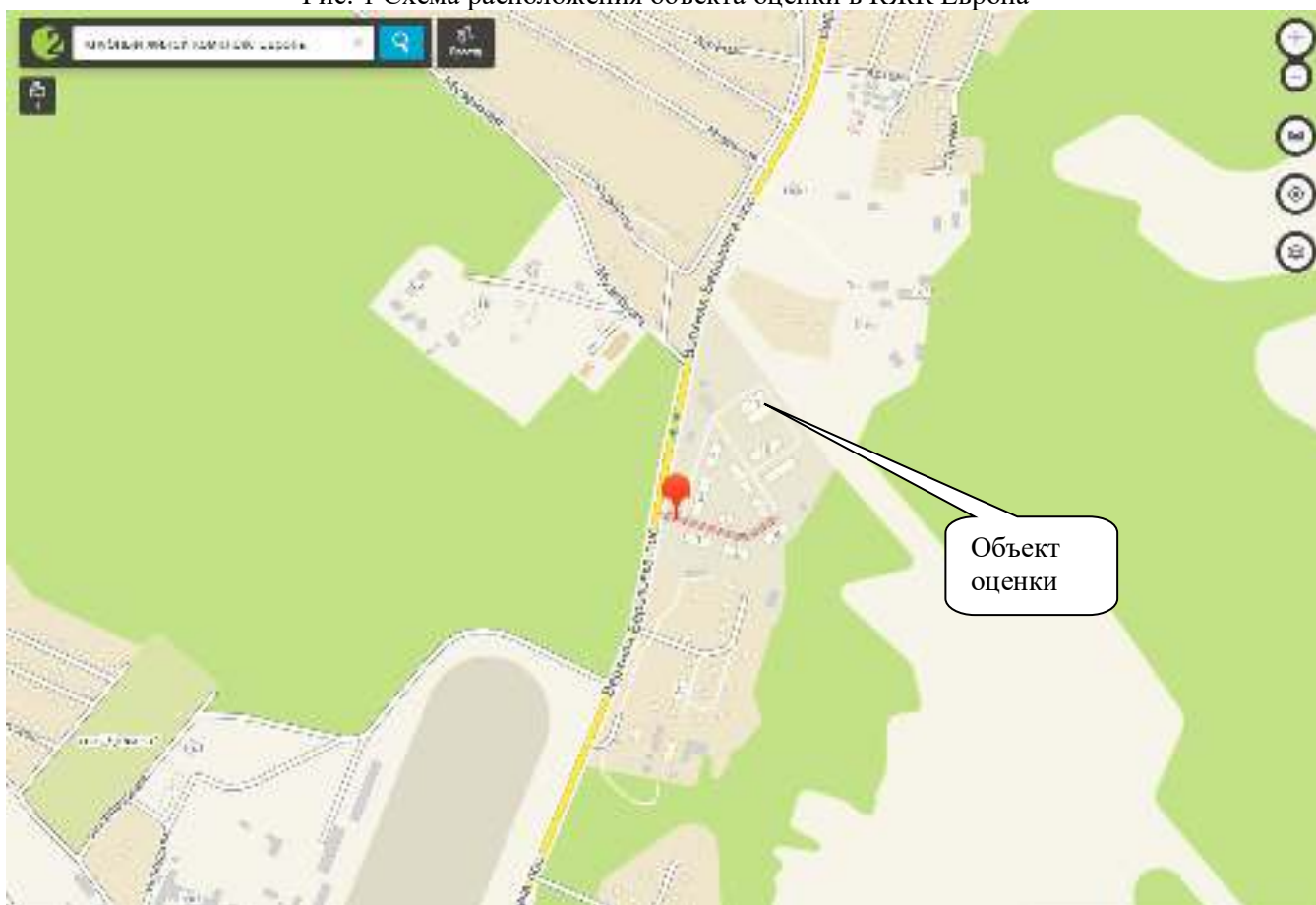


Рис. 2 . Местоположение объекта оценки, ул. Клубный жилой комплекс Европа

Описание и характеристики оцениваемого помещения составлены на основании копии кадастрового паспорта, данных осмотра и информации предоставленной Заказчиком.
Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.
Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблице 6



Таблица 6 Основные характеристики нежилых помещений

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Помещение площадью 145,6 кв.м.		
Наименование по техническому свидетельству	Помещение, назначение: нежилое	Св-во о государственной регистрации права 03-АА № 652436 от 07.04.2015г.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.	Св-во о государственной регистрации права 03-АА № 652436 от 07.04.2015г.
Литер	-	Технический план помещения
Год постройки	2014	Согласно данным из технического плана на помещение от 04.09.2014г.
Этажность	1	Технический план помещения, Кадастровый паспорт помещения
Текущее использование	Многоквартирный жилой дом, на первом этаже с нежилыми помещениями.	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые могут повлиять на результаты оценки объекта оценки	Наличие отдельного входа, наличие в помещении своих коммуникаций.	Данные на основании осмотра
Материал дверных/оконных проёмов	Металлические/ПВХ	Данные на основании осмотра
Наружная отделка фасадов (стояние)	Облицовка керамической и бетонной плиткой (хорошее)	Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Без отделки	Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральные	Информация заказчика
Конструктивная схема здания	Безригельный ж/б каркас с заполнением кирпичной кладкой, фундамент- ж/б, перекрытие – монолитное ж/б	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	70% площади жилого комплекса занято общественными и рекреационными объектами - газонами, парковыми зонами, прогулочными дорожками, спортивной площадкой, детским игровым комплексом и фруктовым садом. Спортивная площадка: с разметкой для волейбола и баскетбола, поле для футбола и корт для большого тенниса. Зона барбекю. По территории КЖК протекает ручей Верхняя Берёзовка.	Данные на основании осмотра
Помещение площадью 505,2 кв.м.		
Наименование по документам	Помещение, назначение: нежилое	Выписка из ЕГРН от 25.07.2019
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.	Выписка из ЕГРН от 25.07.2019
Год постройки	2014	Согласно данным публичной кадастровой карты 4
Этажность	1	Технический план помещения, Кадастровый паспорт помещения
Текущее использование	Нежилое помещение (на текущий момент не используется)	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые могут повлиять на результаты оценки объекта оценки	Наличие отдельного входа, наличие в помещении своих коммуникаций.	Данные на основании осмотра
Материал дверных/оконных проёмов	Металлические/ПВХ	Данные на основании осмотра
Наружная отделка фасадов	Облицовка керамической и бетонной	Данные на основании осмотра

⁴<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11985035.70969347&y=6777714.368327469&z=20&text=03%3A24%3A022503%3A237&type=5&pp=search&opened=1>



(состояние)	плиткой (хорошее)	
Внутренняя отделка	Без отделки	Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральные	Информация заказчика
Конструктивная схема здания	Безригельный ж/б каркас с заполнением кирпичной кладкой, фундамент- ж/б, перекрытие – монолитное ж/б	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	70% площади жилого комплекса занято общественными и рекреационными объектами - газонами, парковыми зонами, прогулочными дорожками, спортивной площадкой, детским игровым комплексом и фруктовым садом. Спортивная площадка: с разметкой для волейбола и баскетбола, поле для футбола и корт для большого тенниса. Зона барбекю. По территории КЖК протекает ручей Верхняя Берёзовка.	Данные на основании осмотра

Таблица 6а. Описание оцениваемого имущества

Помещение	Описание
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.	Помещение в хорошем техническом и физическом состоянии, имеет черновую отделку (без отделки). Полы и стены довольно ровные, следов протечек нет. Удобное местоположения а так наличие отдельного входа. Хорошо подойдет под любой вид деятельности, коммерческого назначения, или сферы обслуживания.
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 505,2 кв.м. Этаж: подвал № б/н. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.	Помещение в хорошем техническом и физическом состоянии, имеет черновую отделку (без отделки, частично чистовая отделка стен). Полы и стены довольно ровные, следов протечек нет. Удобное местоположения а так наличие отдельного входа. Хорошо подойдет под любой вид деятельности, коммерческого назначения, или сферы обслуживания.

Таблица 7. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Средняя, вблизи расположенном окружении, находятся небольшие продуктовые магазины, загородные рестораны (Ресторанчо, Максим), дома отдыха, различные кафе и базы для отдыха. Так же в данном районе имеется Детский сад 143 Золотая Рыбка.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Данный район считается благоприятным, так как он расположен вблизи лесного массива, различных ручьев, так же по данному району расположен : Этнографический музей народов Забайкалья, Детский оздоровительный центр иппотерапии и верховой езды, центр отдыха Orange House, Дальше по трассе так же в районе Верхней Березовки расположен : Центр Восточной медицины.
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	-

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки



Таблица 8

Группы зданий	нежилые
Существующее использование	Не используется
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Коммерческая- офисы (сфера обслуживания)
Мнение субъектов рынка ⁵	Коммерческое использование
Наилучшее использование	помещения различного назначения коммерческого использования

Согласно ФСО-7 Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Современная стоимостная оценка объектов недвижимости основывается на ряде принципов, определяющих влияние различных факторов на процесс формирования рыночной стоимости. Одним из фундаментальных принципов стоимостной оценки, агрегирующих принципы остальных групп, является принцип наиболее эффективного использования, отражающий влияние рационального поведения человека на процесс формирования стоимости.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) — принцип управления имуществом комплексом, в соответствии которым предполагается обеспечение такого разумного и возможного использования объекта недвижимости, которое в наибольшей степени сможет обеспечить достижение целей собственника объекта недвижимости. Для определения наиболее эффективного способа использования необходимо выполнение четырех перечисленных ниже критериев.

Юридическая правомочность — рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней: распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.

Физическая осуществимость — рассмотрение из юридически возможных физически осуществимых способов использования имущества.

Финансовая оправданность — выявление юридически правомочных и физически осуществимых способов использования, которые будут приносить доход владельцу.

Максимальная эффективность — выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

При определении НЭИ принимаются во внимание цели собственника, существующие технические и нормативно-правовые ограничения на функциональное использование объекта управления, экономические и социальные результаты от различных вариантов использования объекта.

В соответствии с требованиями анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости дифференцируется в зависимости от наличия/ отсутствия законодательных ограничений на изменение вида текущего функционального использования объекта. Соответственно Оценщик может исходить из таких законодательных вариантов, как:

- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемых изменений на рынке недвижимости, к которому относится объект оценки;
- возможностей улучшения объекта (улучшения конструктивных элементов, ремонт и т.д).
- наличие или отсутствие обременений объекта недвижимости.

При проведении анализа наилучшего использования объекта оценки Оценщик исходит из его конкретных особенностей, а именно:

- Район объекта развит неплохо, большое количество в окружении объектов для отдыха, рестораны, кафе, музеи, по данной автодороге есть детские лагеря. Клубный жилой комплекс находится на огороженной территории.

- Отрасль зданий, относится к жилому дому, с нежилыми помещениями, планировочные работы здания позволяют использовать нижние этажи, в качестве объектов свободного назначения, под любой вид деятельности. Физическая допустимость соответствует использованию нежилых помещений, а так же соблюдены все нормативные и юридические соответствия использования нежилых помещений.

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилых помещений свободного назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности, следовательно все критерии финансовой оправданности и максимальной эффективности соблюдены.

⁵ Считается, что мнение совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.



Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

Рис.3. Классификация коммерческой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2023г.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта-оценки на рынок оцениваемого объекта.

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

Минэкономки улучшило большинство прогнозных показателей на 2022 год. Спад экономики теперь ожидается на уровне 4,2 против 7,8% ранее, а реальных доходов — на 2,8 против 6,8%. Прогноз для ВВП на следующий год, наоборот, ухудшился.⁶

Минэкономразвития разработало проект прогноза социально-экономического развития России на 2022–2025 годы, он вынесен на заседание бюджетной комиссии. Это вторая версия макроэкономических ожиданий из подготовленных ведомством в этом году. По сравнению со сценарными условиями, представленными в мае, Минэкономразвития значительно улучшило прогноз по динамике ВВП в текущем году, инфляции, инвестициям и реальным располагаемым доходам. Пик спада экономики придется на 2023 год, оценивает ведомство.

Двухлетний спад.

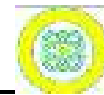
Минэкономразвития по-прежнему ожидает, что в 2022 и 2023 годах экономика страны будет сжиматься — на 4,2 и 2,7% соответственно — и только в 2024 году вернется к росту (на 3,7%). В мае ведомство прогнозировало сокращение ВВП на 7,8 и 0,7% в текущем и следующем годах. Ухудшение прогноза на 2023 год связано с тем, что в первом квартале 2022-го экономика продемонстрировала очень высокие показатели, и это создало высокую базу, пояснил журналистам логику ведомства федеральный чиновник. В целом же, по его словам, резкого спада, который прогнозировали многие аналитики весной, удалось избежать, траектория движения оказалась значительно более плавной. «Нижняя точка спада ожидается ведомством в конце первого — начале второго квартала 2023 года. В 2024–2025 годах Минэкономразвития закладывает восстановление экономики, выход на докризисный уровень (средний показатель ВВП 2021 года) произойдет к концу 2025 года».

Российская экономика июль 2024г.⁷

По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы). В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

⁶ [HTTPS://WWW.RBC.RU/ECONOMICS/17/08/2022/62f84559a7947562171ac25](https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62f84559a7947562171ac25)

⁷ https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669fd9f79034f51c8a34bd4b2fb/2024_08_28_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B9_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C.pdf



2. Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г. Уточнены данные за 2023 год и I полугодие 2024 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

3.1. Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.). Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне. Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне). По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.

3.2. Темпы роста металлургического комплекса в июле ускорились до +8,2% г/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +12,6% после +26,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.

3.3. Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве химических веществ и продуктов (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве лекарственных средств (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г.

3.4. Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.

3.5. В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство напитков значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.

4. В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

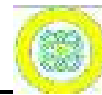
5. Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA. Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста – во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%. По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

5.1. По видам основных фондов (по полному кругу организаций). Наибольший вклад в рост продолжают давать инвестиции в машины и оборудование при годовых темпах +13,2% г/г (вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы инвестиций в жилые здания и помещения – до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации). Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост частных инвестиций ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остаётся высоким рост инвестиций за счёт собственных средств организаций – во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

5.3. По отраслям экономики (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности). Активный рост продолжился в обрабатывающей промышленности – во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г). Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%). Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), строительстве (+30,4% г/г после +29,4% г/г), торговле (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

6. Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г.



7. Рост объемов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объем оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне - 0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.

9. В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

10. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности - +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г. Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г. Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности - +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г. Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

11. Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

12. Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах - 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%. Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении - +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы - +9,4% г/г.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 28 августа 2024 года⁸

На неделе с 20 по 26 августа 2024 года потребительская инфляция замедлилась до 0,03%. В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,09%: продолжилась дефляция на плодоовощную продукцию (-1,35%), на остальные продукты питания изменение цен составило 0,21%. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,10%: замедлился рост цен на легковые автомобили, ускорилось снижение цен на электро- и бытовые товары. В секторе услуг¹ ускорилась дефляция (-0,39%) за счет увеличения темпов снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-5,14%).

Потребительская инфляция с 20 по 26 августа

1. За период с 20 по 26 августа 2024 года инфляция замедлилась до 0,03%.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,09%. Сохранилась дефляция на плодоовощную продукцию (-1,35%): продолжили дешеветь овощи «борщевого набора», помидоры и фрукты. На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,21%. На говядину темпы роста цен снизились, продолжилось снижение цен на мясо кур, снизились цены на сахар, увеличились темпы снижения цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,10%. Замедлился рост цен на легковые автомобили (0,07%). Ускорилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,43%). На медицинские товары и строительные материалы цены изменились на 0,23% и 0,27% соответственно. Продолжилось снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22%) и дизельное топливо (до 0,06%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг дефляция ускорилась до -0,39%. Увеличились темпы снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (до -5,14%) и услуги санаториев (до -0,85%), продолжилось снижение темпов роста цен на услуги гостиниц (0,19%). На наблюдаемые бытовые услуги цены изменились на 0,11%.

Мировые рынки

5. В период с 20 по 26 августа на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 1,7% (-1,9% неделей ранее). В годовом выражении в августе продовольственные товары подешевели на 16,4% г/г. После снижения неделей ранее выросли котировки на белый сахар (+4,6%) и сахар-сырец (+8,4%), соевые бобы (+0,5%) и соевое масло (+4,0%), а также говядину (+2,7%) и свинину (+5,2%). Продолжили увеличиваться цены на пальмовое масло (+3,3%). Сократились котировки на пшеницу в США (-5,7%) после стабилизации неделей ранее, а также кукурузу (-2,9%). Продолжила сокращаться стоимость пшеницы во Франции (-6,8%).

6. На мировом рынке удобрений цены сократились на 0,8% (стабилизация неделей ранее) в связи с уменьшением стоимости азотных удобрений (-1,6%). Котировки на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в августе удобрения подешевели на 5,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 0,4% (-1,9% неделей ранее) за счет увеличения стоимости железной руды (+3,5%). Подешевели металлолом (-0,5%) и арматура (-1,2%). После снижения

⁸ <https://www.economy.gov.ru/material/file/5a49e00f92a07c057dd847044dfc0d73/>



неделей ранее стабилизировались котировки на металлопрокат. В годовом выражении в августе цены на черные металлы сократились на 4,1% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены незначительно выросли на 0,3% (+3,4% неделей ранее) в связи с удорожанием алюминия (+1,6%) и меди (+0,9%). При этом, после роста неделей ранее, сократились котировки на никель (-1,6%). В годовом выражении в августе цены на цветные металлы снизились на 1,2% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁹

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – апреле 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 120,6 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 143,8 %, обрабатывающих производствах – 112,1 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 111,0 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,5 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – апреле 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 3737,7 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 110,6 %. На конец апреля 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 389,5 тыс. голов (на 0,7 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 140,8 (на 4,5 % меньше), поголовье свиней – 165,5 (на 6,9 % меньше), овец и коз – 340,7 (на 2,9 % больше), птицы – 521,3 тыс. голов (на 0,4 % меньше). В январе – апреле 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 16,6 тыс. тонн, что на 12,9 % больше уровня января – апреля 2023 года, молока – 13,0 тыс. тонн (снижение на 7,1 %), яиц – 27,6 млн штук (на 5,1 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – апреле 2024 года составил 11600,3 млн рублей или 77,5 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – апреля 2023 года. В январе – апреле 2024 года на территории Республики Бурятия введены в эксплуатацию 1240 жилых домов (3300 квартир) общей площадью 250,4 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 1,2 раза. Оборот розничной торговли в январе – апреле 2024 года составил 99,7 млрд рублей или 109,7 % (в сопоставимых ценах) к январю – апрелю 2023 года. Индекс потребительских цен в апреле 2024 года к апрелю 2023 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 111,0 %, непродовольственные товары – 109,2 %, услуги – 106,9 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в марте 2024 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 68800 рублей, что больше на 17,5 % по сравнению с мартом 2023 года.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в марте 2024 года соответствовала 107,2 % к уровню марта 2023 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 мая 2024 года составила 0,4 млн рублей. Задолженность по заработной плате осталась на прежнем уровне по сравнению с 1 мая 2023 года и 1 апреля 2024 года. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец апреля 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,6 тыс. человек или 62,9 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – марте 2024 года в республике родилось 2271 человек, умерло – 3137, естественная убыль составила 866 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2023 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 9,2 %) и увеличение числа умерших (на 5,0 %).

Структура формирования оборота организаций по видам экономической деятельности в январе – апреле 2024 года (в процентах итогу)



⁹ https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf



Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (в процентах к среднемесячному значению 2021 г.)

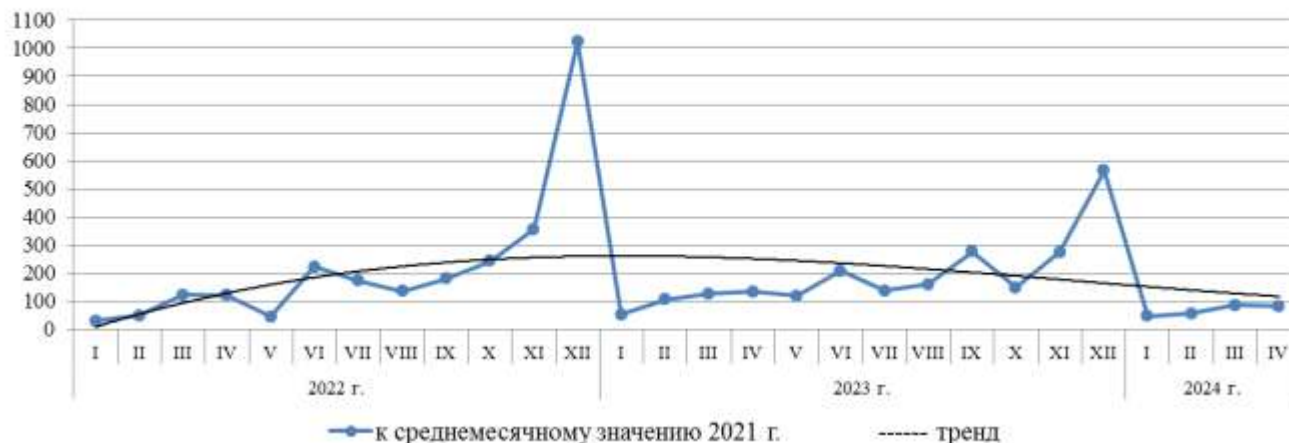


Рис. 4. https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-06/06/01-01-01_202404.pdf

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

Рынок коммерческой недвижимости

Этот сегмент рынка специализируется на сделках с коммерческой недвижимостью (здания, помещения, которые не предназначены для жилья). Объекты коммерческой недвижимости: офисные, складские и торговые помещения, земельные участки для их строительства, участки недр и зеленых насаждений, водные объекты и т. п. — все то, что предназначено для эксплуатации физическими или юридическими лицами с целью извлечения выгоды.

Рынок подразделяется на сегменты исходя из назначения объекта оценки и его привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Рассматривая рынок коммерческой недвижимости, на текущий момент выделяется несколько видов коммерческой недвижимости на продажу:

- Офисные помещения;
- Помещения свободного назначения;
- Торговая площадь;
- Помещения склады;
- Помещения под производство;
- Помещения под общепит;
- Гостиницы;
- Автосервис;
- Здания.

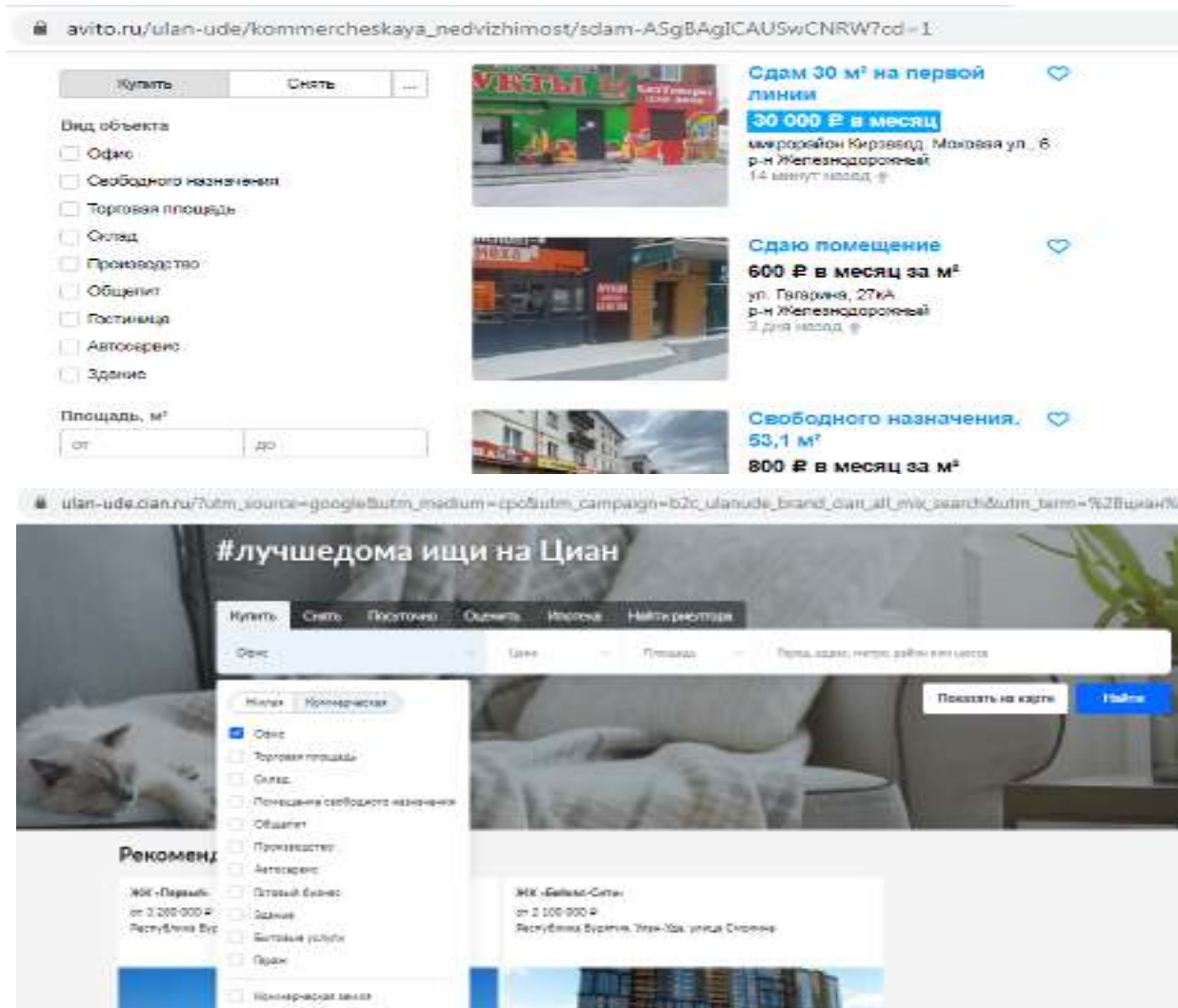


Рис. 5. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

Исходя из описания нежилых помещений, и классификации указанной на рис. 4, оцениваемые объекты относятся к недвижимости офисно-торгового назначения, и сходным типам объектов недвижимости. Согласно рис. 5 объекты оценки относятся к офисно-торговым объектам свободного назначения, и к сходным типам объектов. Так как помещения расположены в многоквартирном жилом доме.

Территориально г. Улан – Удэ разграничен на три района: Советский, Железнодорожный, Октябрьский.

В каждом районе есть объекты коммерческой недвижимости, по очень высокой цене, а так же есть объекты по низкой цене, это связано с тем, что в нынешних условиях пандемии, многим собственникам стало тяжело содержать недвижимое имущество, так как цены на тарифы коммунальных услуг только выросли за прошлые 9 месяцев, рост цен происходил 2 раза, на некоторые услуги рост цен произошел 3 раза, помимо этого стоит учитывать что все это происходит в условиях кризиса. Некоторые собственники наоборот повышали цены. Средняя цена за 1 кв.м. по мнению оценщика осталась на том же уровне, что и ранее. Наиболее дорогим районам является Советский район г. Улан-Удэ, так как большая часть этого района расположена в Культурно-историческом центре, где много общественных и не только зданий являющимися Памятниками Архитектуры.

В нынешних условиях пандемии, трудно говорить о какой либо доходности субъектов предпринимательства, не многие сейчас имеют возможность оплачивать арендные платежи, а собственники помещений либо пытаются расторгнуть договора аренды либо идут на уступки в плане льготных арендных ставок. На рынке недвижимости в текущей обстановке происходит процесс замедления или торможения продаж, или же можно сказать что рынок попросту стоит без каких либо изменений и движений.

Далее рассматривается анализ предложений коммерческой недвижимости площадью различной площади, без ремонта, в цокольных или подвальных этажах, так же в анализе есть помещения расположенные и на первых этажах.

Что касается местоположения объекта оценки, то не смотря на его локальное местоположение в Советском районе, он относится не к самым дорогим объектам, по большей части из-за того что, в окружении есть территории старой постройки, аварийные многоквартирные жилые дома, ветхие объекты, и среднеэтажную постройку.

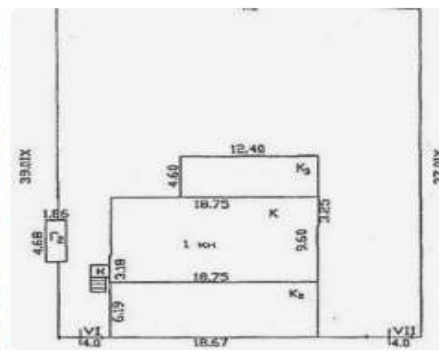
Далее рассматривается анализ предложений коммерческой недвижимости площадью от 100 до 400 кв.м.



Производство, 200 м²
660 000 Р 3 300 Р за м²
 с. Сужа, Бичурская ул., 2Б
 3 недели назад



Свободного назначения, 213 м²
2 130 000 Р 10 000 Р за м²
 ул. Красной Звезды, 42
 р-н Октябрьский
 4 дня назад



Свободного назначения, 389 м²
3 500 000 Р с НДС 8 997 Р за м²
 станция Медведчиково, 8
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Свободного назначения, 164.3 м²
6 200 000 Р 37 736 Р за м²
 ул. Лебедева, 46
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Пси/офис/гостиница, 236.3 м² (г. Улан-Удэ)
6 250 000 Р с НДС 26 449 Р за м²
 ул. Борсоева, 105
 р-н Советский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 258 м²
7 400 000 Р 28 682 Р за м²
 Дальнегурульбинская ул., 6А
 р-н Советский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 213 м²
2 130 000 Р 10 000 Р за м²
 ул. Красной Звезды, 42
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



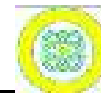
Свободного назначения, 389 м²
3 500 000 Р с НДС 8 997 Р за м²
 станция Медведчиково, 8
 р-н Октябрьский
 1 день назад



Пси/офис/гостиница, 236.3 м² (г. Улан-Удэ)
6 250 000 Р с НДС 26 449 Р за м²
 ул. Борсоева, 105
 р-н Советский
 19 часов назад

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 100 до 400 кв.м.

(https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?context=H4sIAAAAAAAAAA_0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLrErOcMsvyg3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&f=ASgBAQECAkSwCNJWslMU_qGPAwFAnsMNNIjZOYbZOYTZOQFFtBMVeyJmcm9tIjoxNTAsInRvIjo0MDB9)



263 квадратных метра
7 890 000 Р 30 000 Р за м²
 ул. Цивилева, 42х1
 р-н Железнодорожный
 3 дня назад



Продам нежилое помещение
8 000 000 Р 32 000 Р за м²
 ул. Крылова, 4Г
 р-н Октябрьский



Отдельстоящее нежилое двухэтажное здание с больш
8 300 000 Р 20 750 Р за м²
 ул. Степная Протока, 35
 р-н Советский
 3 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 167 м²
10 000 000 Р 59 880 Р за м²
 мкр-н Аэропорт, 2А
 р-н Советский
 3 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 289.4 м²
10 500 000 Р 36 282 Р за м²
 Ключевская ул., 60А/2
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Свободного назначения, 300 м²
10 900 000 Р 36 333 Р за м²
 мкр-н Восточный, ул. Королева, 33
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 293.8 м²
11 000 000 Р 37 440 Р за м²
 ул. Хахалова, 1А
 р-н Железнодорожный



Свободного назначения, 360 м²
12 000 000 Р 33 333 Р за м²
 ул. Строителей, 35Б
 р-н Советский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 167.5 м²
13 000 000 Р 77 612 Р за м²
 мкр-н Аэропорт, 26
 р-н Советский
 3 недели назад



Свободного назначения
75 000 Р за м² 75 000 Р за м²
 Бийская ул., 87
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Торговое помещение, 160 м²
13 500 000 Р 84 375 Р за м²
 ул. Гастелло, 10
 р-н Железнодорожный
 3 дня назад



Торговое помещение, 156 м²
13 900 000 Р 89 103 Р за м²
 ул. Добролюбова, 37А
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 150 до 400 кв.м. https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya-nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?context=H4sIAAAAAAAAAA0q0MrSgLravsFJKK8rPDUhMTIwVrYvNLNSKk5NLErOcMsvvg3PTEIPLVGvrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&f=ASgBAQECAkSwCNJWslMU_qGPAwFAnsMNIjZOYbZOYTZOQFFtBMVevJmcm9tIjoxNTAsInRvIjo0MDB9



Свободного назначения, 176.4 м²
14 070 000 Р 79 762 Р за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 44 минуты назад



Свободного назначения, 150 м²
15 000 000 Р 100 000 Р за м²
 ул. Гагарина, 37А
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Продам офисное помещение, 332.1 м²
15 787 000 Р 47 537 Р за м²
 ул. Свердлова, 6Вк1
 р-н Советский
 2 недели назад



Коммерческая недвижимость на проспекте Автомобилист
16 000 000 Р 62 500 Р за м²
 класс А
 поселок Полигон, 10
 р-н Железнодорожный



Свободного назначения, 174.1 м²
17 900 000 Р 102 814 Р за м²
 ул. Смолина, 54А
 р-н Советский
 2 недели назад



Торговая база
18 000 000 Р с НДС 60 000 Р за м²
 Иволгинская ул., 13
 р-н Советский
 4 дня назад



Помещение свободного назначения, 350 м²
18 000 000 Р 51 429 Р за м²
 мкр-н Загорск, ул. Родины, 1
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Помещение свободного назначения, 220 м²
18 000 000 Р 81 818 Р за м²
 Сталбовая ул., 56
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Продам офисное помещение, 187.2 м²
18 500 000 Р 98 825 Р за м²
 Партизанская ул., 29А
 р-н Советский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 181 м²
19 150 000 Р 105 801 Р за м²
 ул. Борсова, 33
 р-н Советский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 169 м²
20 000 000 Р 118 343 Р за м²
 ул. Куйбышева, 18
 р-н Советский
 4 дня назад



Офисное помещение, 252.6 м²
20 000 000 Р 79 177 Р за м²
 Октябрьская ул., 15
 р-н Железнодорожный
 6 дней назад

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 150 до 400 кв.м. https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?context=H4slIAAAAAAAAA_0q0MrSgLravsFJKK8rPDUhMT1WvLrYvNLNSKk5NLErOcMsvyg3PTEIP_LVGvrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&f=ASgBAQECAkSwCNJWslMU_qGPAwFAnsMNNIjZOYbZOYTZOQFFtBMVevJmcm9tIjoxNTAsInRvIjo0MDB9



Продам нежилое помещение
8 000 000 ₹ 32 000 ₹ за м²
 ул. Крылова, 4Г
 р-н Октябрьский



Свободного назначения, 360 м²
12 000 000 ₹ 33 333 ₹ за м²
 ул. Строителей, 35Б
 р-н Советский
 1 неделю назад



Торговое помещение, 156 м²
13 900 000 ₹ 89 103 ₹ за м²
 ул. Добролюбова, 37А
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Помещение свободного назначения, 220 м²
18 000 000 ₹ 81 818 ₹ за м²
 Столбовая ул., 56
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Отдельстоящее нежилое двухэтажное здание с больш
8 300 000 ₹ 20 750 ₹ за м²
 ул. Степная Протока, 35
 р-н Советский
 3 недели назад



Свободного назначения, 300 м²
10 900 000 ₹ 36 333 ₹ за м²
 мкр-н Восточный, ул. Королёва, 33
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Свободного назначения, 232 м²
25 500 000 ₹ 109 914 ₹ за м²
 ул. Ранжурова, 12
 р-н Советский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 209.2 м²
35 615 000 ₹ 170 244 ₹ за м²
 Октябрьская ул., 26
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 369.4 м²
22 500 000 ₹ 60 910 ₹ за м²
 111-й мкр-н, 15А
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Свободного назначения, 369.4 м²
22 500 000 ₹ 60 910 ₹ за м²
 111-й мкр-н, 15А
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Продам офисное помещение, 332.1 м²
15 787 000 ₹ 47 537 ₹ за м²
 ул. Свердлова, 6Вк1
 р-н Советский
 2 недели назад



Здание, 220 м²
21 000 000 ₹ 95 455 ₹ за м²
 с. Сотниково, Тракторная ул., 30В
 1 неделю назад

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов по г. Улан-Удэ, площадью от 150 до 400 кв.м. https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?context=H4sIAAAAAAAAA0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMTIWyLrYyNLNSKk5NLErOcMsvyg3PTEIPLVGvrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&f=ASgBAQECAkSwCNJWslMU_qGPAwFAnsMNNIjZOYbZOYTZOQFFtBMVevJmcm9tIjoxNTAsInRvIjo0MDB9











 <p>Отдельный вход</p> <p>3 000 000 Р 3-200-000 Р 18 072 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 166 м² - 1/1 эт. ул. Октябрьская, д. 20а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>7 600 000 Р 19 715 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 385,5 м² - 1/1 эт. ул. Мунгалов, д. 4</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>6 500 000 Р 22 907 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 285 м² - 1/1 эт. ул. Октябрьская, д. 65а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>4 300 000 Р 23 902 Р/м²</p> <p>Офис - 179,9 м² - 1/2 эт. ул. Учебная</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>7 850 000 Р 20 374 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 385,3 м² - 1/1 эт. ул. Саляновой</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>8 300 000 Р 8-888-888 Р 20 750 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 400 м² - 1/1 эт. ул. Сталина проезд, д. 35</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>5 000 000 Р 24 355 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 205,3 м² - 1/5 эт. ул. Пещинская, д. 19А/1</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>6 300 000 Р 6-888-888 Р 25 240 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 249,6 м² - 1/1 эт. ул. Тракторная, д. 7/3</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 7 Предложения коммерческих объектов площадью от 150 кв.м. на сайте Этажи.











 <p>Полный этаж</p> <p>5 900 000 ₽ 28 711 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 205.8 м² - 1/5 эт. ул. Лощинкова, д. 19а/1</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>8 000 000 ₽ 30 166 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 265.2 м² - 1/1 эт. ул. Набережная, д. 2</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>12 000 000 ₽ 34 582 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 347 м² - 1/2 эт. ул. Гагарина, д. 86а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>10 000 000 ₽ 34 722 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 288 м² - 2/2 эт. ул. Михалева, д. 2</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>9 990 000 ₽ 31 614 Р/м²</p> <p>Офис - 316 м² - 3/5 эт. ул. Ботаническая, д. 38</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>8 000 000 ₽ 31 683 Р/м²</p> <p>Офис - 252.6 м² - 1/5 эт. ул. Казарова, д. 4г</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>11 500 000 ₽ 31 848 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 330 м² - 2/2 эт. ул. Арбузова, д. 29Г</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>5 600 000 ₽ 35 000 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 160 м² - 1/4 эт. ул. Невского переулок, д. 4а</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 7 Предложения коммерческих объектов площадью от 150 кв.м. на сайте Этажи.











 <p>1/21</p> <p>8 500 000 Р 36 403 Р/м²</p> <p>Офис - 233.5 м² - 1/12 эт. ул. Ключевская, д. 60А/2</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/39</p> <p>Отдельный вход</p> <p>6 500 000 Р 7 500 000 Р 37 143 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 175 м² - 1/1 эт. ул. Октябрьская, д. 9</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/40</p> <p>Отдельный вход</p> <p>15 000 000 Р 44 816 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 334.7 м² - 1/2 эт. ул. Тракторная, д. 21</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/28</p> <p>15 000 000 Р 45 593 Р/м²</p> <p>Офис - 329 м² - 2/3 эт. ул. Лосина, д. 52а</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/29</p> <p>11 000 000 Р 37 440 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 293.8 м² - 1/3 эт. ул. Хахалова, д. 1А</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/17</p> <p>Отдельный вход</p> <p>6 000 000 Р 37 975 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 158 м² - 1/1 эт. ул. Тракторная, д. 1а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/25</p> <p>Отдельный вход</p> <p>15 500 000 Р 16 000 000 Р 47 799 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 327.7 м² - 1/5 эт. ул. Терешковой, д. 32а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/6</p> <p>15 787 000 Р 47 337 Р/м²</p> <p>Офис - 332.1 м² ул. Свердлова, д. 6В корпус 2</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 7 Предложения коммерческих объектов площадью от 150 кв.м. на сайте Этажи.

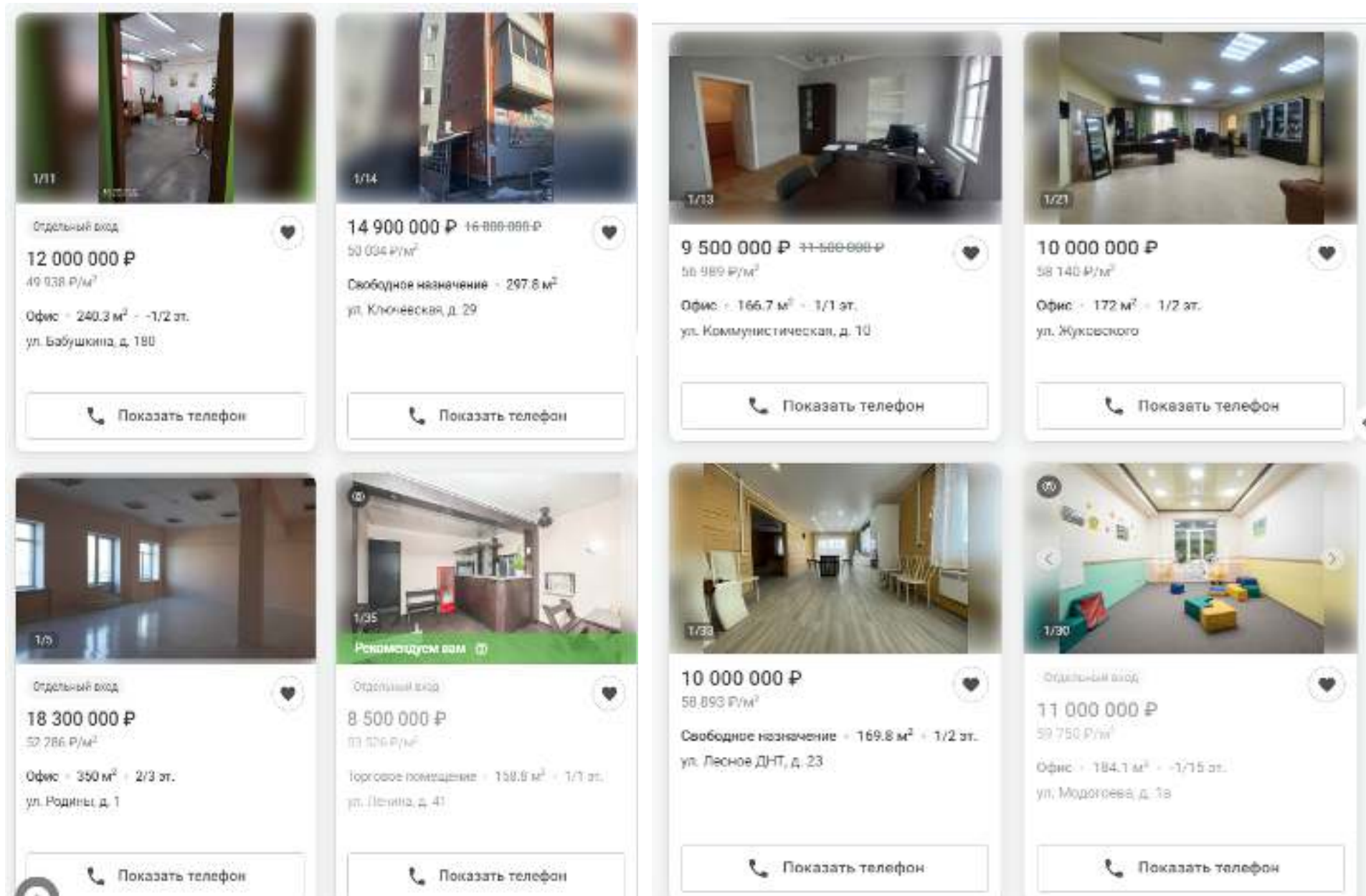


Рис. 7 Предложения коммерческих объектов площадью от 150 кв.м. на сайте Этажи.











 <p>Отдельный вход</p> <p>20 500 000 Р 60 831 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 337 м² - 1/1 эт. ул. Бабушкина, д. 86</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>12 000 000 Р 62 926 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 190.7 м² - -1/6 эт. ул. Свердлова, д. 68</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>26 600 000 Р 20 002 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 379.5 м² - -1/15 эт. ул. Ключевская, д. 61</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>16 000 000 Р 72 767 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 216.9 м² - 1/5 эт. ул. Моловая, д. 8а</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Отдельный вход</p> <p>15 500 000 Р 65 790 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 235.6 м² - 2/2 эт. ул. Комарова, д. 1а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>17 000 000 Р 67 300 Р/м²</p> <p>Офис - 252.6 м² - 1/5 эт. ул. Октябрьская, д. 15</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>18 000 000 Р 20 000 000 Р 75 000 Р/м²</p> <p>Офис - 240 м² - -1/5 эт. ул. Бийская, д. 87</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>17 000 000 Р 75 221 Р/м²</p> <p>Свободное назначения - 226 м² - 1/12 эт. ул. 104 квартал, д. 4</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 7 Предложения коммерческих объектов площадью от 150 кв.м. на сайте Этажи.











 <p>1/22</p> <p>19 905 000 Р 77 502 Р/м²</p> <p>Офис - 258,5 м² - 4/4 эт. ул. Кичневская, д. 144 А</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/21</p> <p>23 040 000 Р 80 000 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 288 м² - -1/9 эт. ул. 104 квартал, д. 5</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/25</p> <p>15 000 000 Р 20 000 000 Р 89 928 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 166,8 м² - 1/5 эт. ул. 50-летия Октября проспект, д. 40</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/22</p> <p>37 000 000 Р 92 500 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 400 м² - 1/2 эт. ул. Смоленца</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/12</p> <p>15 803 000 Р 82 999 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 190,4 м² - -1/11 эт. ул. Фриаховская, д. 7г (Батарейка)</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/13</p> <p>14 000 000 Р 15 000 000 Р 88 833 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 157,5 м² - 1/5 эт. ул. Гастелло, д. 10</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/13</p> <p>16 200 000 Р 93 050 Р/м²</p> <p>Офис - 174,1 м² - 1/15 эт. ул. Смоленца, д. 54а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/15</p> <p>Отдельный вход</p> <p>22 000 000 Р 95 443 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 230,5 м² - 1/2 эт. ул. Сахьяновой, д. 5</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 7 Предложения коммерческих объектов площадью от 150 кв.м. на сайте Этажи.

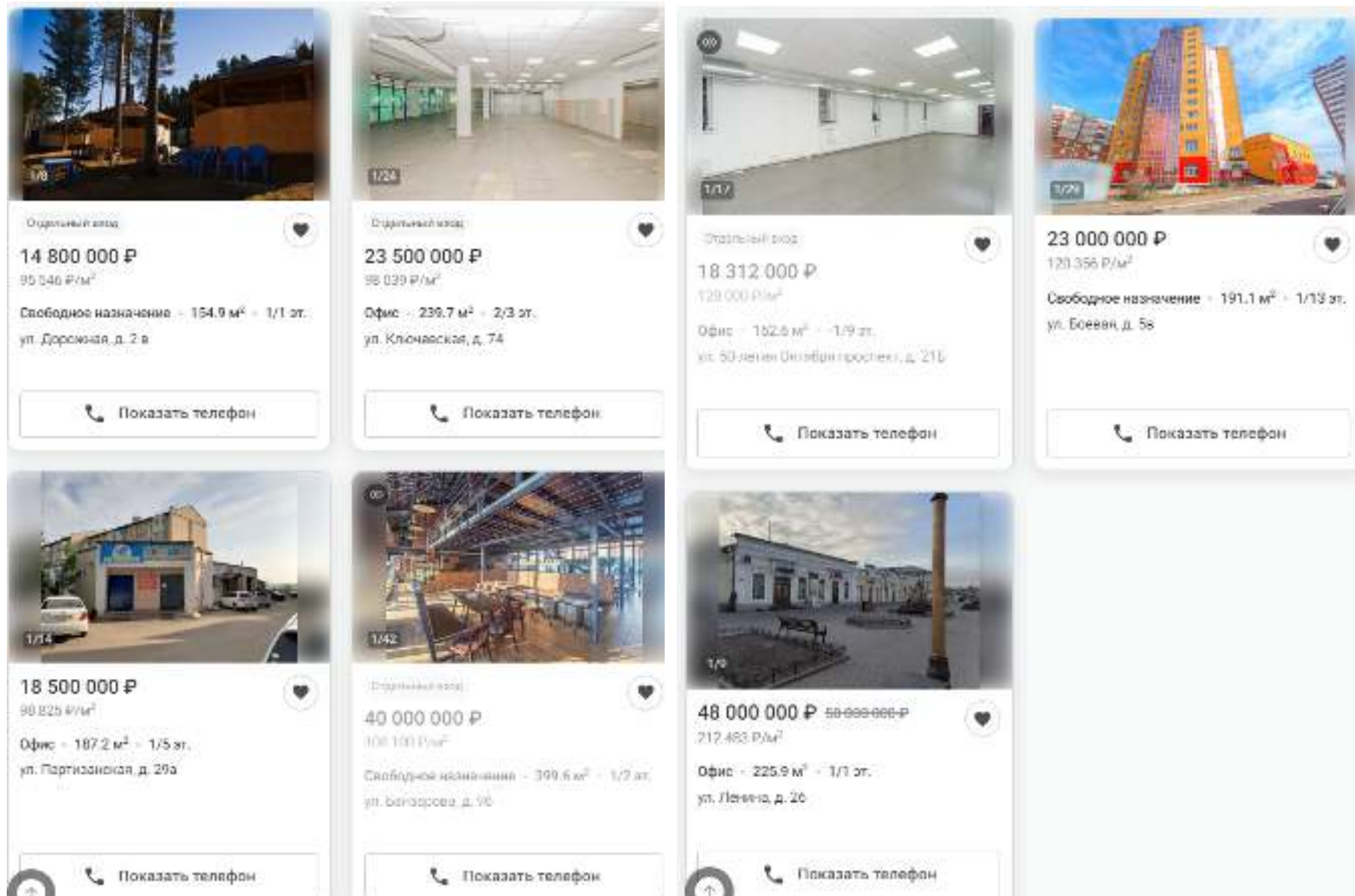


Рис. 7 Предложения коммерческих объектов площадью от 150 кв.м. на сайте Этажи.

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

1. рынок недвижимости на момент оценки имеет все признаки неактивного рынка: - совершение сделок на нерегулярной основе, - снижение объемов и уровня активности, - существенное увеличение разницы между ценами спроса и предложения, - существенное изменение цен за короткий период, - отсутствие информации о текущих ценах.

2. на текущий момент нет определенного понятия о том, какая недвижимость наиболее дорогая : офисные помещения: торговая недвижимость: на текущий момент наибольшее количество объявлений указано о продаже помещений свободного назначения, так как большого количества бизнес-центров по городу нет;

3. разброс цен предложений на коммерческие помещения достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4лет;

Цены на коммерческую недвижимость в диапазоне площадей от 100-400 кв.м. варьируются от 8 997 руб./ кв.м. до 212 483 руб. / кв.м., на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. Объявления рассматривались по всему городу так же стоит обратить внимание что, более низкие цены зачастую, это продажа цокольных этажей либо помещений свободного назначения, зачастую встречаются объявления о продаже с аукциона, цена на цокольные этажи без отделки достигают от 8 000руб./ кв.м. до 28000- 38 000 руб./ кв.м., на цены влияет площадь, степень отделки и местоположение. Наиболее дорогие объекты по городу от 100 000 и выше расположены в самом центре города, это чаще всего торговые помещения и небольшой площади. Средние цены на большие помещения сходных с объектами оценки и расположенные на любой этажности варьируются от 20 000 руб./ кв.м. до 80 000 руб./ кв.м., объекты площадью более 100-150 кв.м. имеют меньший удельный показатель, который укладывается в диапазон рыночных цен. Цены на подвальные и цокольные этажи, значительно дешевле , и цены зависят от физического состояния и многих других факторов.

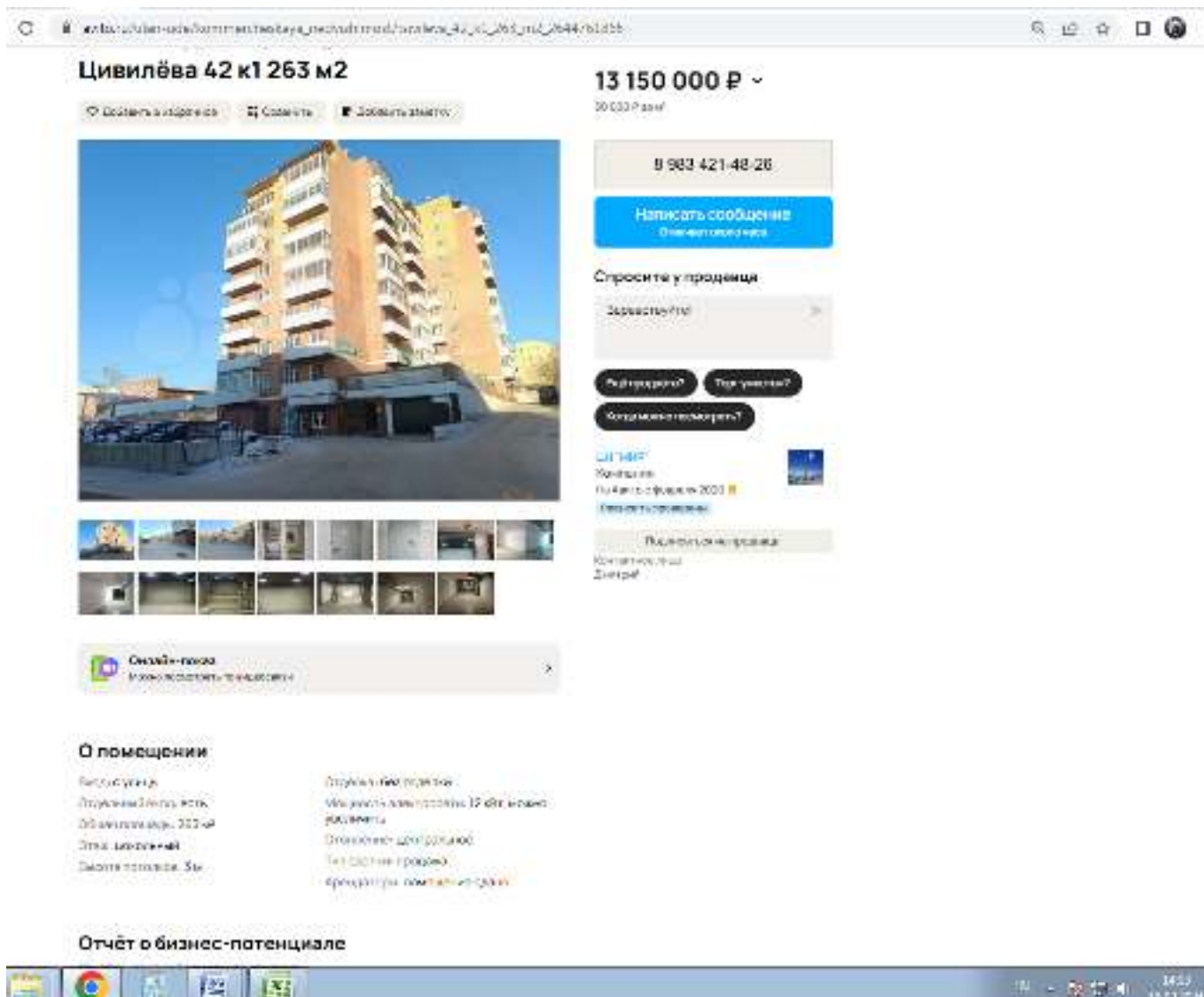


Рис.7а. Предложение на момент 15.03.2024г.

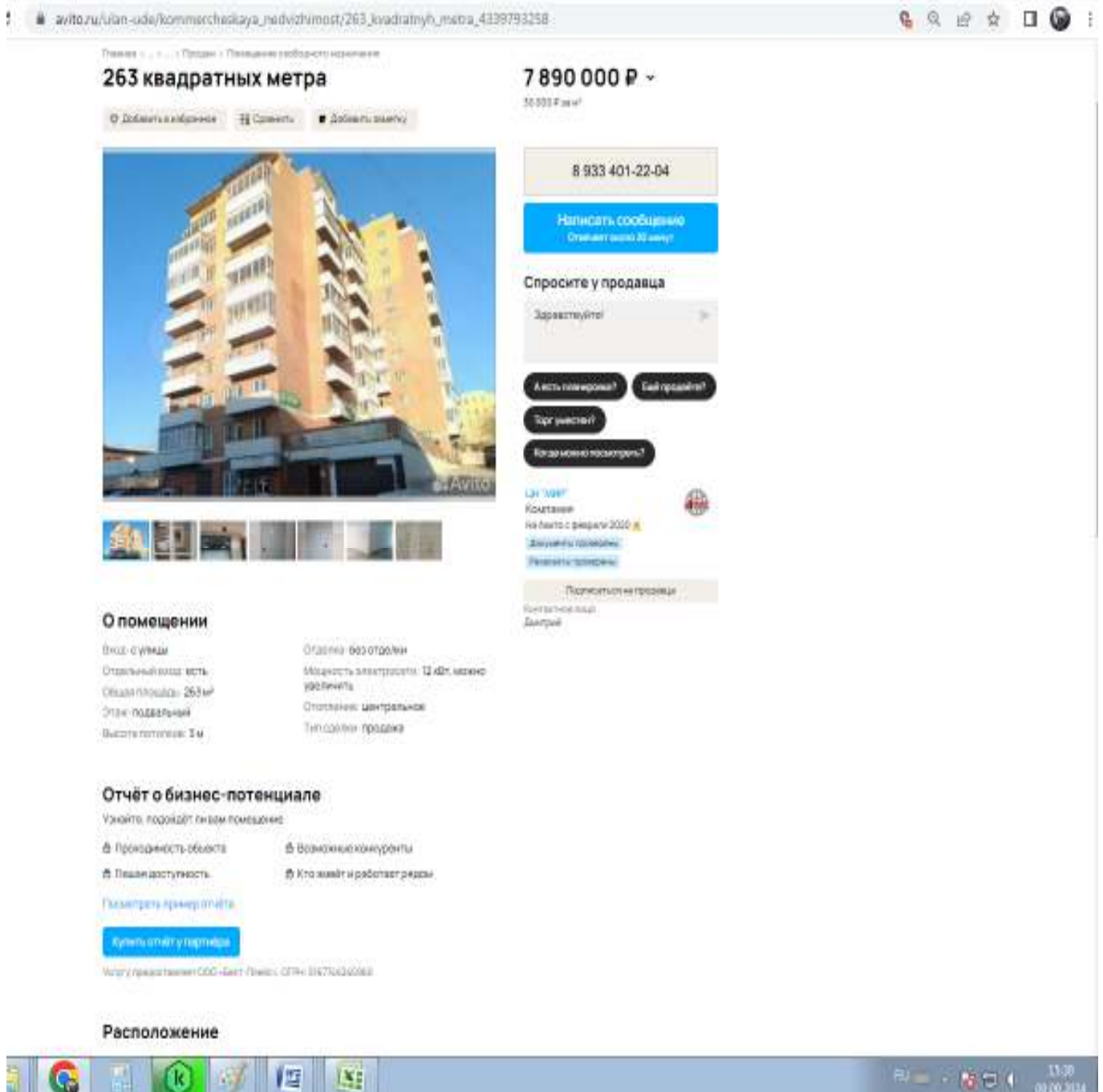


Рис.76. Предложение на момент 09.09.2024г. видно, что цена данного объекта существенно изменилась в меньшую сторону на 40%, что говорит о неактивности рынка, его нестабильности.

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Исходя из анализа рынка, Оценщик выделил основные факторы, определяющие величину стоимости в исследуемом сегменте рынка.

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

Информация о сделках с недвижимостью носит конфиденциальный характер, что неизбежно, ведет к использованию в оценочной практике цен предложений. Оценщик полагает, что цена сделки, вероятно, будет находиться в интервале цен спроса и предложения и потому, будет отличаться от начального уровня цены предложения. Разницу между ценой сделки и ценой предложения принято называть скидкой, а сам процесс достижения компромисса – *торгом*.

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствии с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2023 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для объектов свободного назначения, составляет от 9,7% до 19,6%.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 278. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%

Рис. 8. Фрагмент справочника оценщика недвижимости.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

59

Рис. 8а. Фрагмент справочника оценщика недвижимости.

Величина скидок на торг может зависеть от многих факторов: и от состояния экономики, и от местоположения, и от активности рынка, и от качественных характеристик объекта. Выбор конкретного значения этой величины осуществляется оценщиком внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для объекта оценки. Так же стоит учитывать, что рынок на момент оценки имеет все признаки неактивности, низкий уровень торговой активности, большой разброс цен, любой сегмент практически не имеет потенциальных покупателей, и не пользуется спросом.

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Цена зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п. Вклад данного фактора в изменение цены отличается для различных сегментов рынка, и определяется по выявленной динамике цен.

Фактор местоположения объекта недвижимости.

Данный фактор имеет большое значение, но больше для коммерческих объектов, т.е. торговой недвижимости, офисной, сферы услуг, общественного питания. В целом по г. Улан-Удэ, рынок коммерческой представлен по всем районам, и имеет свою специфику, так как в каждом районе, есть преобладающие центральные части или места с большей проходимостью и т.д.

Фактор физического состояния объекта

На рынке рассматриваемого сегмента представлено достаточно большое количество предложений как с отделкой, так и без отделки, есть объявления где даже цена не существенно отличается по соотносительному фактору. В данном случае играть роль будет состояние отделки, наличие ремонта.

Фактор площади объекта

Площадь объекта влияет на рыночную стоимость, так как более крупные объекты имеют меньший удельный показатель стоимости, чем у объектов меньшей площади, для офисно-торговой данный фактор оказывает влияние.

3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки

Цены на коммерческую недвижимость в диапазоне площадей от 100-400 кв.м. варьируются от 8 997 руб./ кв.м. до 212 483 руб. / кв.м., на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. Объявления рассматривались по всему городу так же стоит обратить внимание что, более низкие цены зачастую, это продажа цокольных этажей либо помещений свободного назначения, зачастую встречаются объявления о продаже с аукциона, цена на цокольные этажи без отделки достигают от 12.000 руб./ кв.м. до 28000- 38 000 руб./ кв.м., на цены влияет площадь, степень отделки и местоположение. Наиболее дорогие объекты по городу от 100 000 и выше расположены в самом центре города, это чаще всего торговые помещения и небольшой площади. Средние цены на большие помещения сходных с объектами оценки и расположенные на любой этажности варьируются от 30 000 руб./ кв.м. до 80 000 руб./ кв.м., объекты площадью более 100-150 кв.м. имеют меньший удельный показатель, который укладывается в диапазон рыночных цен. Цены на подвальные и цокольные этажи, значительно дешевле, и цены зависят от физического состояния и многих других факторов.

Арендные ставки не рассматриваются, так как такие помещения без ремонта и отделки, в аренду не сдаются, и не приносят доходности.

Рынок на момент оценки имеет все признаки неактивности, низкий уровень торговой активности, большой разброс цен, рынок практически не имеет потенциальных покупателей, и не пользуется спросом.

Помимо этого стоит учитывать что в текущей обстановке, которая происходит в стране, с учетом санкций, с учетом мобилизации и прочих нестабильных условий, рынок на стадии ожидания, что вероятнее всего приведет к снижению спроса, которого и так нет, и к отсутствию предложений.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для целей настоящего Федерального стандарта (ФСО № 7) объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Согласно МСФО 13, предприятие должно оценивать справедливую стоимость обязательства или долевого инструмента следующим образом:

(а) используя котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены.

(b) при отсутствии такой цены, используя другие наблюдаемые исходные данные, такие как цена, котировка на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив.

(c) при отсутствии наблюдаемых цен, описанных в подпунктах (а) и (b), используя другой метод оценки, такой как:

(i) доходный подход (например, метод оценки по приведенной стоимости, при котором учитываются будущие потоки денежных средств, которые участник рынка ожидал бы получить от обязательства или долевого инструмента, который он удерживает как актив).

(ii) рыночный подход (например, используя котировки на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).

Методы оценки

Предприятие должно использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Основные аспекты данных подходов кратко описаны в пунктах. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

Вывод: исходя из текущего положения в экономике РФ, а так же социально-экономического положения Республики Бурятия, невозможно говорить об «Активности рынка», разброс цен достаточно большой, сделки не производятся совсем, либо присутствует какой либо фактор вынужденной продажи в условиях кризиса.

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходя из этого, Оценщик считает, что не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, поскольку строительство нежилого здания не является способом приобретения отдельных помещений, а является специфическим, высокоорганизованным видом предпринимательства, для осуществления которого необходимы особые материальные и организационные ресурсы, разрешения и согласования.

Затратный подход не применялся, из-за отсутствия более подробной информации об объектах оценки предоставленной заказчиком, которая была бы необходима для расчетом данным методом, помимо этого стоит учитывать что, объекты оценки являются встроенными помещениями.

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Исходя из того что объект оценки на текущий момент помещения не используются, техническое и физическое состояние требует ремонта и соответственно финансовых вложений, как для сдачи в аренду, так и для арендодателя, соответственно применять доходный подход не корректно.

Доходный подход не применялся, так как для данного метода недостаточное количество информации, и не достоверная для емких расчетов с использованием доходного подхода.

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Исходной предпосылкой применения рыночного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости. В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);

принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием

равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Элементы и единицы сравнения. Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Данный подход применяется так как для расчетов есть возможность подобрать необходимые данные по объектам аналогам, данные о местоположении, цена предложения, площадь и т.д.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определение элементов сравнения.

Определение по каждому элементу сравнения степени отличия каждого аналога от объекта оценки.

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

Определение рыночной стоимости объекта оценки как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

5.1.1. Описание объектов-аналогов

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

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

В случае неполной информации о значениях основных ценообразующих факторов объекта-аналога необходим его фактический осмотр Оценщиком.

Объекты-аналоги должны быть сопоставимы с оцениваемым объектом, права на который оцениваются, по значениям основных ценообразующих факторов:

а) 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. Подобранные Аналоги наиболее сопоставимы по назначению, и физическим и техническим характеристикам и многое другое.

б) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При формировании объектов, позиционируемых в качестве аналогов, Оценщиком были использованы следующие критерии отбора объектов-аналогов для проведения расчетов:

• Выделены нежилые здания либо помещения, которые относятся или могут быть отнесены к сегменту рынка объекта оценки, выставленные на открытый рынок максимально близко к дате оценки;

- Помещения должны относиться к одному сегменту рынка с объектом оценки или иметь возможность использования его под назначение, соответствующее объекту оценки;
- должна присутствовать достаточная (достоверная) информация о площади объектов;
- должна присутствовать информация о цене предложения;
- исходная информация по дате публикации и по содержанию должна быть проверяемая.

Выборка объектов-аналогов, отобранных для дальнейшего анализа и расчетов в рамках сравнительного подхода, представляет собой информационную базу с указанием цен предложений аналогичных с оцениваемыми объектами, предлагаемых на рынке недвижимости.

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов осуществлялся Оценщиками по следующим правилам (подпункт в п. 22 разд. VII «Подходы к оценке» ФСО №7) цена предложения, представленные на рынке г. Улан-Удэ в 2022-2023 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости. При отборе объектов-аналогов Оценщики исходили из следующих общих существенных допущений:

Допущение № 1: при отсутствии в предложениях о продаже (объявлениях) прямого указания вида использования, назначение объектов-аналогов определялось исходя из анализа содержащихся в этих предложениях (объявлениях) характеристик помещений и сведений о их местоположении.

Допущение № 2: при отсутствии в предложениях о продаже (объявлениях) прямого указания о составе прав на нежилые помещения, Оценщик исходил из предположения, что они принадлежат продавцам на праве собственности и не имеют каких-либо ограничений (обременений) Данный вывод сделан на основании проведенного анализа рынка продажи нежилых помещений либо зданий.

Допущение № 3: в отношении объектов-аналогов не содержится информации о кадастровых номерах объектов, либо иных идентификационных сведений.

В отношении объектов-аналогов в законодательстве об оценочной деятельности имеются следующие требования в ФСО №7, п. 22 «Оценка недвижимости»:

а) 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, помещения свободного назначения, офисно-торгового назначения;

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.

Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании кадастровых номеров аналогов, либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

Обоснование выбора объектов: данные объекты выбраны в качестве объектов-аналогов в связи с соответствием их характеристик критериям, установленным для отбора объектов:

- объекты оценки и объекты-аналоги относятся или могут быть отнесены к одному сегменту рынка объектов торгово-офисного назначения и сопоставимы по основным ценообразующим факторам;

- сопоставимы по площади с объектами оценки;
- принадлежат на праве собственности;
- цена предложения указана в объявлении.

Таблица 10 Описание объектов-аналогов для нежилых помещений

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	5 900 000	2 900 000	3 200 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	01.09.2024	04.03.2024	01.09.2024
Общая площадь, кв.м.	145,6	205,5	137,3	119
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	28 710,46	21 121,63	26 890,76
Проведенное интервью по номерам телефонов указанных в объявлениях, оценщик установил что все объекты продаются без НДС , так как принадлежат физическим лицам.				
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа 11	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Бурвод, ул. Лощенкова, д. 19ак.1	р-н Гормолзавод, ул. Боевая, 7в	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Бурвод, ул. Лощенкова, д. 19ак.1
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации,	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение
Этажность	1	цоколь	цоколь	цоколь
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки

Краткое описание местоположения, примечание	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса, особенно благоприятный для жилого комплекса на охраняемой территории. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной) жилой застройкой. помимо этого местоположение можно отнести к типовой зоне- в районе крупных автомагистралей города (окраина города), так как данный объект расположен на выезде из городской черты по трассе Байкал. следовательно проходит достаточно большой поток машин.	местоположение хорошее, хорошая доступность. Расположено в районе среднеэтажной застройки, на первой линии от дороги, рядом проходит дорога , которая следует к выезду из города , там хорошие подъездные пути,помещение расположено в новом жилом доме.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - спальный с высотной (среднеэтажной) жилой застройкой. помещение подойдет под любой вид бизнеса.	местоположение хорошее, хорошая доступность. Расположено в районе среднеэтажной застройки, на первой линии от дороги, рядом проходит дорога , которая следует к выезду из города , там хорошие подъездные пути,помещение расположено в новом жилом доме.
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная
Телефон (источник информации)	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerc/e/6410520/	https://ulan-ude.etagi.com/commerc/e/9566872/	https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1531024567

Таблица 10а Описание объектов-аналогов для нежилого помещения 505,2 кв.м. (так как это более габаритные площади)

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	7 500 000	8 200 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	01.09.2024	11.03.2024
Общая площадь, кв.м.	505,2	410	787
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	18 292,68	10 419
Проведенное интервью по номерам телефонов указанных в объявлениях, оценщик установил что все объекты продаются без НДС , так как принадлежат физическим лицам.			
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа 11	Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр Заречный, улица Лощенкова, 19А	Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 140А, 10В
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации,	Электроснабжение, центральные коммуникации,	Электроснабжение, центральные коммуникации,
Этажность	подвал	цоколь	Цоколь, имеется часть расположенная как 1 этаж
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Краткое описание местоположения, примечание	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса, особенно благоприятный для жилого комплекса на охраняемой территории. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной) жилой застройкой. помимо этого местоположение можно отнести к типовой зоне- в районе крупных автомагистралей города, так как данный объект расположен на выезде из городкой черты по трассе Байкал.	местоположение хорошее, хорошая доступность. Расположено в районе среднеэтажной застройки, на первой линии от дороги, рядом проходит дорога , которая следует к выезду из города , там хорошие подъездные пути, помещение расположено в новом жилом доме.	местоположение хорошее, хорошая доступность. Расположено в районе среднеэтажной застройки, так же район объекта на момент оценки развивается, относится еще к окраине города, там хорошие подъездные пути, помещение расположено в новом жилом доме.

	следовательно проходит достаточно большой поток машин.		
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	стихийная
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1531024566	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_v_140a_mkr_2118183649

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

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

Таблица 11 Внесение корректировок для расчета стоимости помещения площадью 145,6 кв.м.

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																											
Корректировка на дату продажи	1 2 3	0 0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Корректировка на дату оценки (предложения) не применяется.																											
Цена продажи	1 2 3	-14,6 -14,6 -14,6	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -14,6 % Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая и складная типы объектов. Коэффициенты коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. 2-й выпуск</small></p> <p>Таблица 278. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>13,5%</td> <td>8,4%</td> <td>18,6%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,0%</td> <td>9,7%</td> <td>20,3%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>14,6%</td> <td>9,7%</td> <td>19,5%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17,0%</td> <td>11,8%</td> <td>22,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%	3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,5%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,8%	22,5%
Класс объектов	Неактивный рынок																													
	Среднее	Расширенный интервал																												
Цены предложений объектов																														
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%																											
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,5%																											
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,8%	22,5%																											
Корректировка на местоположение	1 2 3	0 0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. в данном случае корректировка не потребуется для объектов Аналогов, так как для помещений такой специфики, фактор местоположения не оказывает существенного влияния, так как помещения без отделки фактически сейчас не котируются, не имеют большой привлекательности.																											
Корректировка на наличие отдельного входа	1 2 3	0 0 0	Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость.. Корректировка не требуется. Так как рассматриваемые объекты имеют отдельный вход.																											
Корректировка на масштаб	1 2 3	0 0 0	Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. В данном случае корректировка не потребуется, все площади в одном диапазоне. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А. не смотря на то, что аналог 3 имеет площадь 119 кв.м., но у него аналогичный удельный показатель стоимости, что говорит о том, что для таких помещений не всегда оказывает влияние фактор масштаба, к тому же разница 6 кв.м. от диапазона, не столь существенна.																											

			<p>Справочник «Оценщик недвижимости-2023. Основы оценки недвижимости и основные типы объектов недвижимости» (корректирующие коэффициенты и скидки при сравнительном подходе). Под редакцией Лейфера Л.А.</p> <p>Город с населением менее 500 тыс. человек</p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости</p> <p>Таблица 139. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб/кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th colspan="5">Аналог</th> </tr> <tr> <th>до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 125</td> <td>1,00</td> <td>1,18</td> <td>1,34</td> <td>1,49</td> <td>1,56</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,28</td> <td>1,32</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,75</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,67</td> <td>0,80</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,64</td> <td>0,76</td> <td>0,85</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет проведен на исходных данных и коррекцию до 1800 кв.м.</p>	Объект оценки	Аналог					до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 125	1,00	1,18	1,34	1,49	1,56	от 125 до 300	0,85	1,00	1,13	1,28	1,32	от 300 до 750	0,75	0,88	1,00	1,11	1,17	от 750 до 1500	0,67	0,80	0,90	1,00	1,05	от 1500	0,64	0,76	0,85	0,95	1,00
Объект оценки	Аналог																																											
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																							
до 125	1,00	1,18	1,34	1,49	1,56																																							
от 125 до 300	0,85	1,00	1,13	1,28	1,32																																							
от 300 до 750	0,75	0,88	1,00	1,11	1,17																																							
от 750 до 1500	0,67	0,80	0,90	1,00	1,05																																							
от 1500	0,64	0,76	0,85	0,95	1,00																																							
Корректировка на этаж	1 2 3	12% 12% 12%	<p>Поправка на этаж потребуется, для всех объектов аналогов, так как они расположены в цокольном этаже, корректировка составит +12% (1/0,89), стоит отметить что помещения подбирались по аналогичному типу без отделки в схожих экономических зонах. На текущий момент, так как рынок стоит на месте и подобные объявления обновляются раз в год, и соответственно не продаются, и рынок стоит на месте. Так же учитывается, что аналоги имеют окна и отдельный вход.</p> <p>Справочник «Оценщик недвижимости-2023. Основы оценки недвижимости и основные типы объектов недвижимости» (корректирующие коэффициенты и скидки при сравнительном подходе). Под редакцией Лейфера Л.А.</p> <p>Таблица 141. Корректирующие коэффициенты на этаж расположенный для удельных цен объектов нежилого назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="3">Аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь/подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 этаж</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,28</td> </tr> <tr> <td>2 этаж и выше</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> <td>1,23</td> </tr> <tr> <td>цоколь/подвал</td> <td>0,78</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таблица 146. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы расширенных интервалов</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,86</td> <td>0,93</td> <td>0,99</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,78</td> <td>0,88</td> <td>0,89</td> </tr> </tbody> </table>	Этаж расположения	Аналог			1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал	1 этаж	1,00	1,04	1,28	2 этаж и выше	0,86	1,00	1,23	цоколь/подвал	0,78	0,91	1,00	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,93	0,99	Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,88	0,89										
Этаж расположения	Аналог																																											
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал																																									
1 этаж	1,00	1,04	1,28																																									
2 этаж и выше	0,86	1,00	1,23																																									
цоколь/подвал	0,78	0,91	1,00																																									
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																										
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,93	0,99																																									
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,88	0,89																																									
Корректировка на отделку	1 2 3	0 0 0	Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. В данном случае корректировка не потребуется, так как все рассматриваемые объекты без отделки.																																									

Таблица 11 Внесение корректировок для расчета стоимости помещения площадью 505,2 кв.м.

Корректировка по элементу	Аналог и	Поправка %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату продажи	1 2	0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Корректировка на дату оценки (предложения) не применяется.
Цена продажи	1 2	-14,6 -14,6	Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -14,6 %. Согласно справочнику Оценщик недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А

			Справочник оценки недвижимости-2023. Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Новая версия																																									
			<p>Таблица 278. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>13,5%</td> <td>8,4%</td> <td>18,6%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,0%</td> <td>9,7%</td> <td>20,3%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>14,6%</td> <td>9,7%</td> <td>19,8%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17,0%</td> <td>11,8%</td> <td>22,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%	3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,8%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,8%	22,5%														
Класс объектов	Неактивный рынок																																											
	Среднее	Расширенный интервал																																										
Цены предложений объектов																																												
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%																																									
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%																																									
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,8%																																									
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,8%	22,5%																																									
Корректировка на местоположение	1 2	0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. в данном случае корректировка не потребуется, так как все району развиваются, все имеют хорошие транспортные развязки, все объекты расположены в жилых многоквартирных домах. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А																																									
Корректировка на наличие отдельного входа	1 2	0 0	Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость.. Корректировка не требуется. Так как рассматриваемые объекты имеют отдельный вход																																									
Корректировка на масштаб	1 2	0 +11	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. В нашем случае корректировка не будет приниматься для объекта Аналога 1, так как для подвальных/ цокольных помещений большой площади, изначально цены ниже. Корректировка будет применяться только для Аналога 2, так как его площадь значительно больше .</p> <p>Справочник оценки недвижимости-2023. Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Новая версия</p> <p style="text-align: center;">Города с населением менее 500 тыс. человек</p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости</p> <p>Таблица 139. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th colspan="5">Аналог</th> </tr> <tr> <th>до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 125</td> <td>1,00</td> <td>1,18</td> <td>1,34</td> <td>1,49</td> <td>1,56</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,26</td> <td>1,32</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,75</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,67</td> <td>0,80</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,64</td> <td>0,76</td> <td>0,86</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Объект оценки	Аналог					до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 125	1,00	1,18	1,34	1,49	1,56	от 125 до 300	0,85	1,00	1,13	1,26	1,32	от 300 до 750	0,75	0,88	1,00	1,11	1,17	от 750 до 1500	0,67	0,80	0,90	1,00	1,05	от 1500	0,64	0,76	0,86	0,95	1,00
Объект оценки	Аналог																																											
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																							
до 125	1,00	1,18	1,34	1,49	1,56																																							
от 125 до 300	0,85	1,00	1,13	1,26	1,32																																							
от 300 до 750	0,75	0,88	1,00	1,11	1,17																																							
от 750 до 1500	0,67	0,80	0,90	1,00	1,05																																							
от 1500	0,64	0,76	0,86	0,95	1,00																																							
Корректировка на этаж	1 2	-11 0	Поправка потребуется для всех объектов Аналогов так как Объект оценки расположен в подвале, а объекты Аналоги расположены в цокольных этажах, корректировка применяется в размере -11%, для объектов аналогов 1, корректировка применяется для цокольного этажа (хоть и есть окна как на уровне 1), но так как он сам по себе имеет низкий удельный показатель, данная поправка может привести к неверным выводам. Корректировка применяется согласно справочнику Оценщика недвижимости 2023г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.. Под. Ред. Лейфера Л.А . Для аналога 2 в данном случае корректировка не принимается, так как оно имеет помимо помещений с окнами, так и помещения без окон.																																									

			<p>Таблица 146. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, в границы распределенных интервалов</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,96</td> <td>0,93</td> <td>0,99</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже</td> <td>0,78</td> <td>0,66</td> <td>0,69</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93	0,99	Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,66	0,69																	
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																														
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,96	0,93	0,99																													
Отношение удельной цены объекта в цоколе/подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,66	0,69																													
Корректировка на отделку	1 2	+8 +8	<p>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. В данном случае корректировка потребуется, так как при обзвоне продавцов, а так же по фотографиям в объявлении, было выявлено что они требуют капитального ремонта, а оцениваемый объект имеет чистовую отделку, ровные стены, окрашены.</p> <p><small>Справочник, оценка недвижимости 2021. Информация о состоянии рынка объектов недвижимости в коэффициентах и индексах оценочного периода. Полюс Эксперт</small></p> <p>Таблица 248. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Состояние отделки объектов недвижимости</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <th>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</th> <th>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,20</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</td> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</td> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00
Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог																															
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)																												
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,09	1,20	1,29																												
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19																												
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08																												
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00																												

При выполнении корректировок существует вероятность того, что по объективным причинам были неучтены какие-то ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки, необходимо определить вес результатов, полученных после корректировки цен предложений аналогов. Наибольший вес придается аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким с оцениваемым. Степень близости можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учтявая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета. Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_{1...n} - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 12. Расчет справедливой стоимости объекта оценки. Нежилое помещение 145,6 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	7

1	Цена предложения, руб.	оценка	5 900 000	2 900 000	3 200 000
2	Общая площадь, кв.м.	оценка	145,6	205,5	137,3
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	28 710	21 122	26 891
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	28 710	21 122	26 891
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-14,6%	-14,6%	-14,6%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	24 519	18 038	22 965
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	24 519	18 038	22 965
10	Корректировка на наличие отдельно входа%	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	24 519	18 038	22 965
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	24 519	18 038	22 965
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	24 519	18 038	22 965
16	Корректировка на этаж, %	оценка	12,0%	12,0%	12,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	27 461	20 202	25 720
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	27 461	20 202	25 720
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) по модулю	оценка	12%	12%	12%
21	сумма корректировок		1,12	1,12	1,12
22	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		0,89	0,89	0,89
23	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]			2,68	
24	Весовой коэффициент	-	0,33	0,33	0,33
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	9 154	6 734	8 573
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			24 461	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			145,6	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)			3 561 564	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			3 560 000	

Таким образом справедливая стоимость нежилого помещения площадью 145,6 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, определенная с помощью сравнительного подхода составляет (с учетом округления и без НДС):

3 560 000

(три миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей.

Таблица 12а. Расчет справедливой стоимости объекта оценки . помещение 505,2 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	7 500 000	8 200 000
2	Общая площадь, кв.м.	оценка	505,2	410
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	18 293	10 419
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	18 293	10 419
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-14,6%	-14,6%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	15 622	8 898
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	15 622	8 898
10	Корректировка на наличие отдельно входа%	оценка	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	15 622	8 898

12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	11,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	15 622	9 877
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	15 622	9 877
16	Корректировка на этаж, %	оценка	-11,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	13 904	9 877
18	Корректировка на отделку, %	оценка	8,0%	8,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	15 016	10 667
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) по модулю	оценка	19%	8%
21	сумма корректировок		1,19	1,08
22	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		0,84	0,93
23	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]			1,77
24	Весовой коэффициент	-	0,48	0,52
25	Сумма весов	-		1,00
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	7 144	5 592
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)			12 736
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			505,2
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)			6 434 258
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			6 430 000

Таким образом справедливая стоимость нежилого помещения площадью 505,2 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, определенная с помощью сравнительного подхода составляет (с учетом округления и без НДС):

6 430 000

(шесть миллионов четыреста тридцать тысяч) рублей.

6. Согласование результатов расчетов различными подходами

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный подход. В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 9 990 000 руб.
- доходным подходом: не применялся

На основе проведенного анализа итоговый результат оценки недвижимости определяется на основе приоритетного подхода – сравнительного подхода с использованием подкрепляющего подхода – доходного подхода. Согласование результатов сравнительного и доходного подхода осуществлялось экспертным методом, в данном случае согласование не требуется, так как был применен только сравнительный подход.

Полученная справедливая стоимость нежилого помещения, укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты, полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта

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

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

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

Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общей площадью 145,6 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, составляет (с учетом округления и без НДС):

3 560 000

(три миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей.

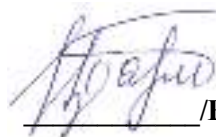
Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 505,2 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, определенная с помощью сравнительного подхода составляет (с учетом округления и без НДС):

6 430 000

(шесть миллионов четыреста тридцать тысяч) рублей.

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

Оценщик



/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



/Бадмацыренова Ц.А./

13 сентября 2024 г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости;

Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 г. №51-ФЗ (в ред., действующей с 01.01.2023 г.);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в ред., действующей с 22.08.2021 г.);
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136 ФЗ (в ред., действующей с 01.03.2023 г.);
4. Федеральный закон от 20 августа 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред., действующей с 19.12.2022 г.);
5. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:
 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
6. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
7. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;
8. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г.;
9. Указание Банка России « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней годовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и т.д.
10. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. (Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

Специальная литература:

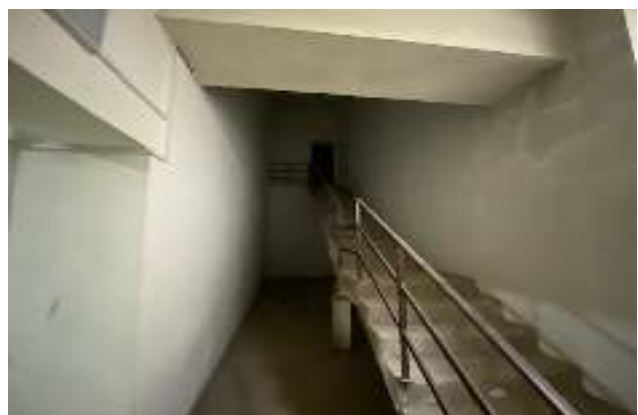
- 11.Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
- 12.Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
- 13.Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
- 14.Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
- 15.Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
- 16.Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
- 17.Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
- 18.Справочник оценщика недвижимости -2023г.. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021.
19. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Приложение 1 Фотографии объекта





Помещение площадью 505,2 кв.м.





Приложение 2 Копии документов Заказчика



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 07.04.2015 г. Повторное, взамен свидетельства 31.03.2015 г.

Документы-основания:
Соплавление об отступном №1 от 05.03.2015 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квайт" - Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность.


Кадастровый (или условный) номер:
03:24:022503:259

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубная жилой комплекс Европа, дом №11

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.03.2015 г. сделана запись регистрации № 03-03/001-03/016-017/2015-589/2

Регистратор:  /Картова Н. А./

03-03/001-03/016-017/2015-589/2


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СПЕЦИАЛ
ЕРЕЦКАЯ В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



03-АА № 652436

КДЛ.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ИНФОРМАЦИЯ
ОБЪЕКТА ИЛИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Лист №		Листа всего	2
--------	--	-------------	---

№ кадастрового листа № 50:01/014-209/014	
Кадастровый номер	50:01/014/209/014
Плановый кадастровый номер	50:01/014/209/014
Характер владения государственной собственностью	—
Категория недвижимости (статус земель и назначения)	—

Описание объекта недвижимости имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположена постройка	—
	50:01/014/209/014	
2	План (этаж), на котором расположена постройка	—
	Этаж № 1	
3	Общая площадь помещения	145 кв. м
4	Муниципальное образование, Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Ерубиной	Кв. № 11
5	Назначение	Жилищное (жилое, нежилое)
6	Пит. жилая классификация в многоквартирном доме	—
		Комната, квартира
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	—
8	Кадастровая стоимость (руб.)	1541711 руб.
9	Применение кадастровой (условной) единицы объекта недвижимости	6/н
10	Особые отметки: Подлежит на государственный кадастровый учет данного объекта недвижимости на основании государственного плана	
11	Наименование органа кадастрового учета: ФГУП «ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КДАСТРОВ» ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ	

выявлен 2 категория оценки кадастрового учета № 2	А. Ю. Карман
Служба государственной кадастровой оценки	Служба государственной кадастровой оценки

М.П.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евродина В.В.

КОПИЯ
ВЕРНА



Недвижимое имущество			
1. Перечень документов, имеющих значение при определении рыночной стоимости имущества			
№ п/п	Наименование документа	Рекомендуемая литература	
1	2	3	
1	Договоры	№№ от 24.08.2014 г.	
2	Справка из Единого государственного реестра недвижимости	№№ от 24.08.2014 г., от 28.08.2014 г.	
3	Правила документирования ГИС ГИЗ АР	№№	
4	Справка о принадлежности здания объекту недвижимости	№№ от 12.07.2013 г.	
5	Справка о наличии или отсутствии обременения	№№ АА 09670 от 24.07.2013 г.	
6	Справка о наличии или отсутствии обременения	№№ АА 41180 от 27.12.2013 г.	
7	Решение №1 административного участка Общества с ограниченной ответственностью "Генерал"	№№ от 18.05.2013 г.	
8	Договор	№№ от 13.05.2013 г.	
9	Договор	№№ от 13.05.2013 г.	
2. Средства и средства измерения			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, измерительных)	Сведения об утверждении и дата средства измерения	Рекомендуемая литература и поверенный прибор (инструмент, измерительный)
1	2	3	4
1	Лазерный дальномер (рулетка) Leica DISTO D2 3172	№ 0602363297	от 13.05.2013 г. до 13.05.2014 г.
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, объектах (инструментах) базиса сравнения			
№ п/п	Идентификационный номер		
1	2		
1			

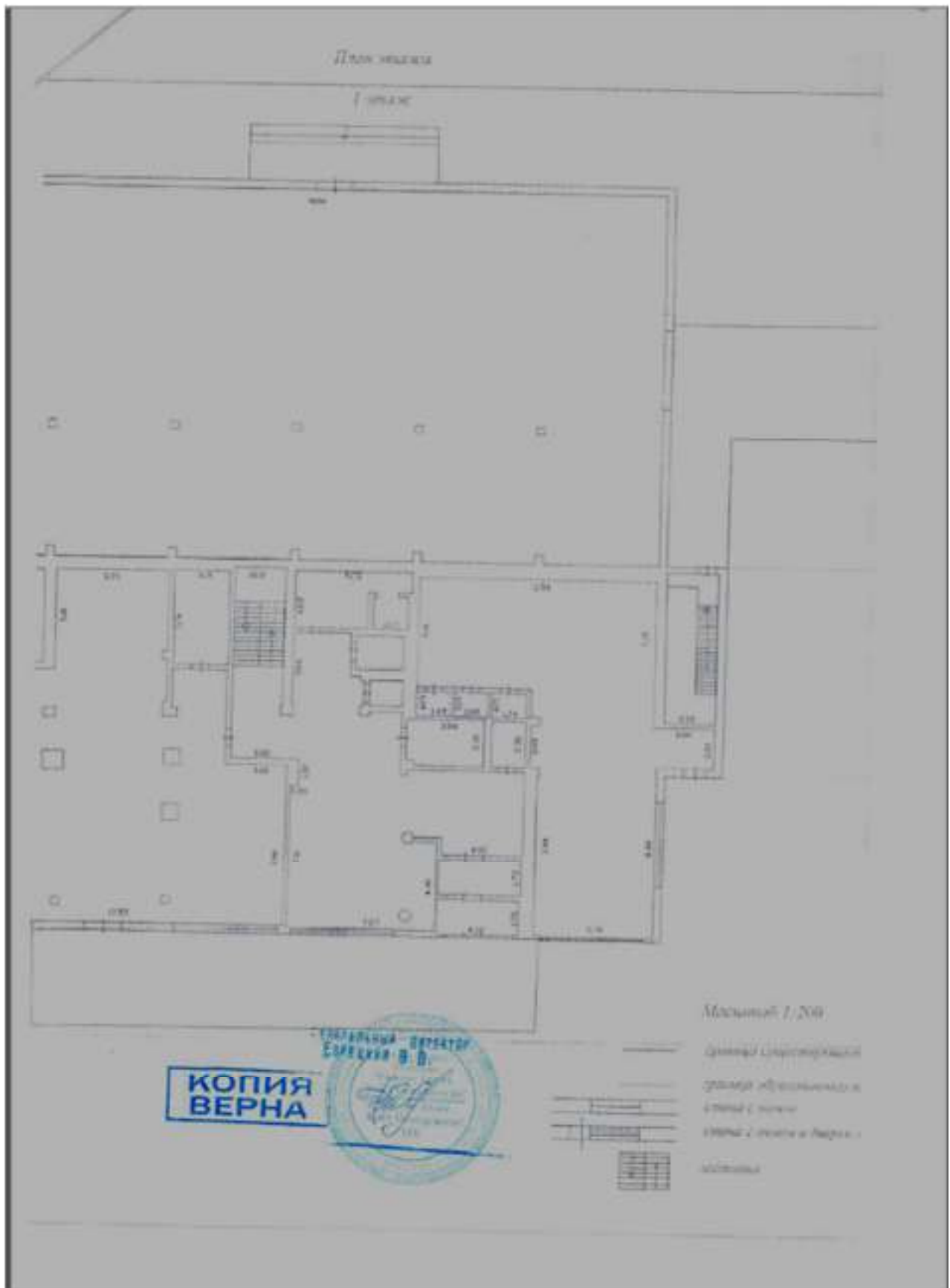
**КОПИЯ
ВЕРНА**

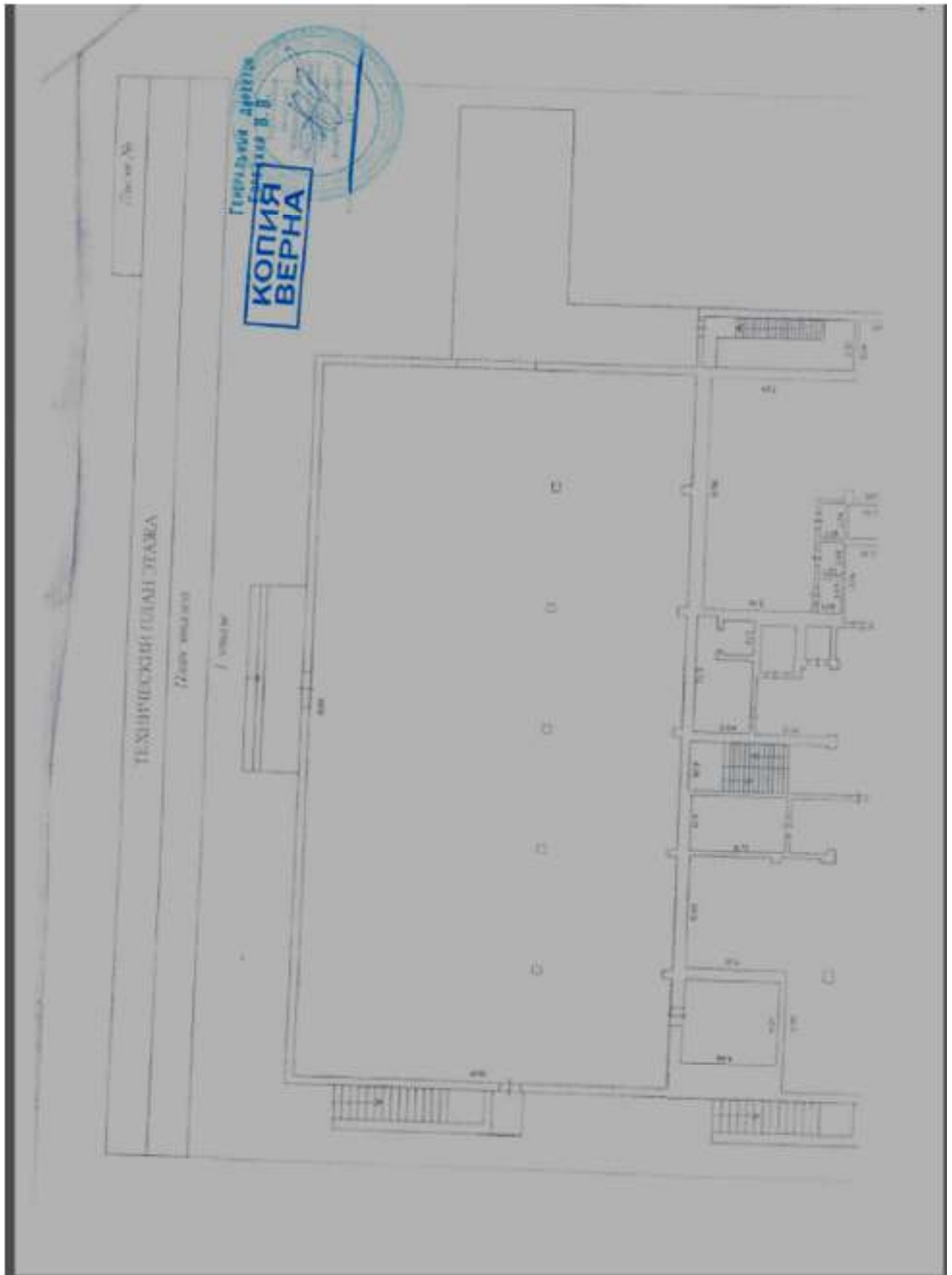


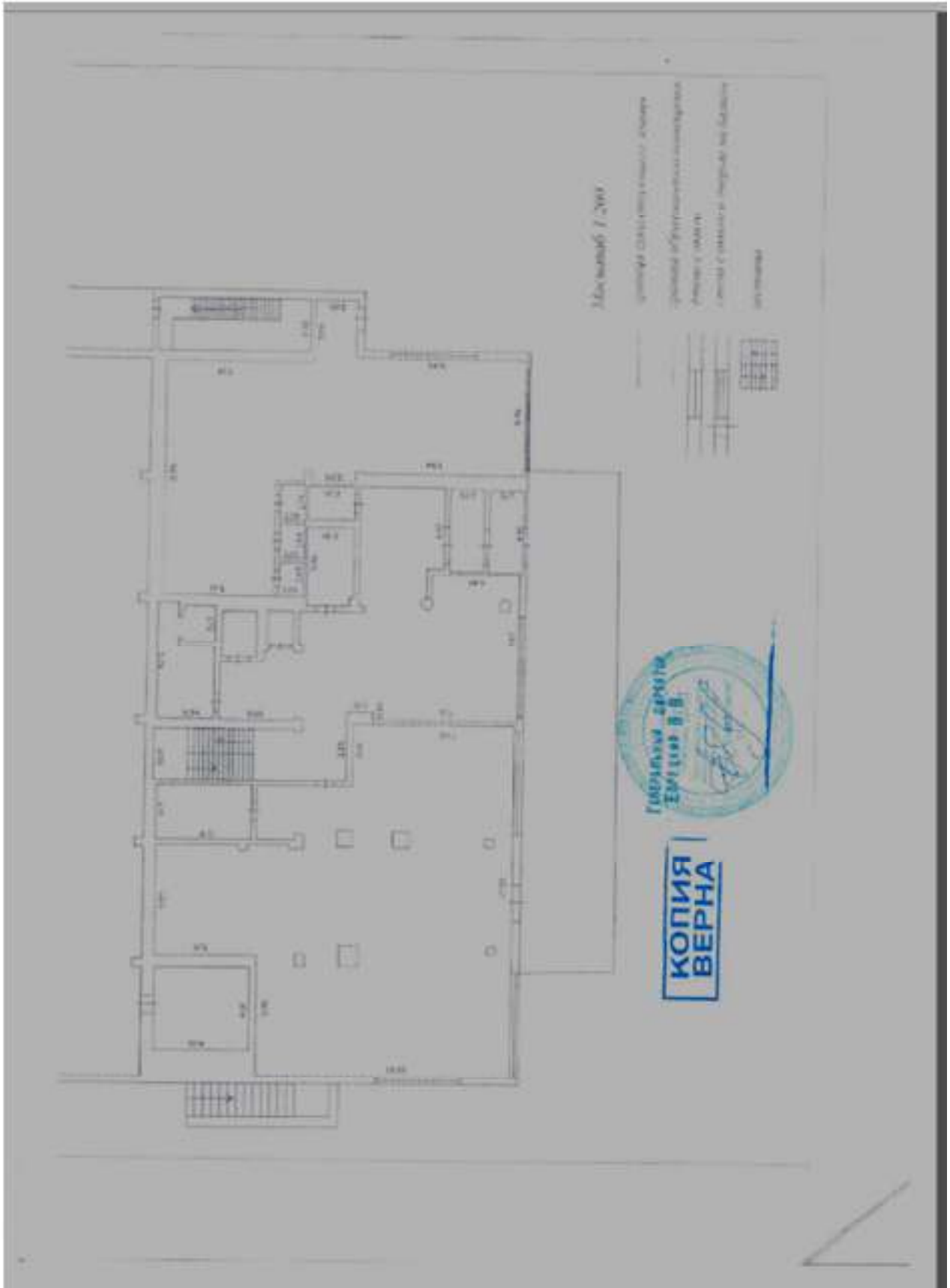
Характеристики помещения		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Кадастровый номер помещения	
2	Плановый (проектный) государственный кадастровый номер помещения (кадастровый, инвентарный или кадастровый номер)	
3	Кадастровый номер здания или строения, в котором расположено помещение	
4	Номер этажного сектора	5/24 этаж
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение	
6	Номер, индивидуальный кадастровый, по которому зарегистрировано помещение	
7	Адрес (описание местонахождения помещения)	Городская округа город Уфа-Уфа, ул. Худякова жилой комплекс "Кремль", 11
8	Иные сведения местонахождения	
9	Пл. кат. № № помещений	Площадь помещений
10	Площадь помещений (Гр. м ²)	1436

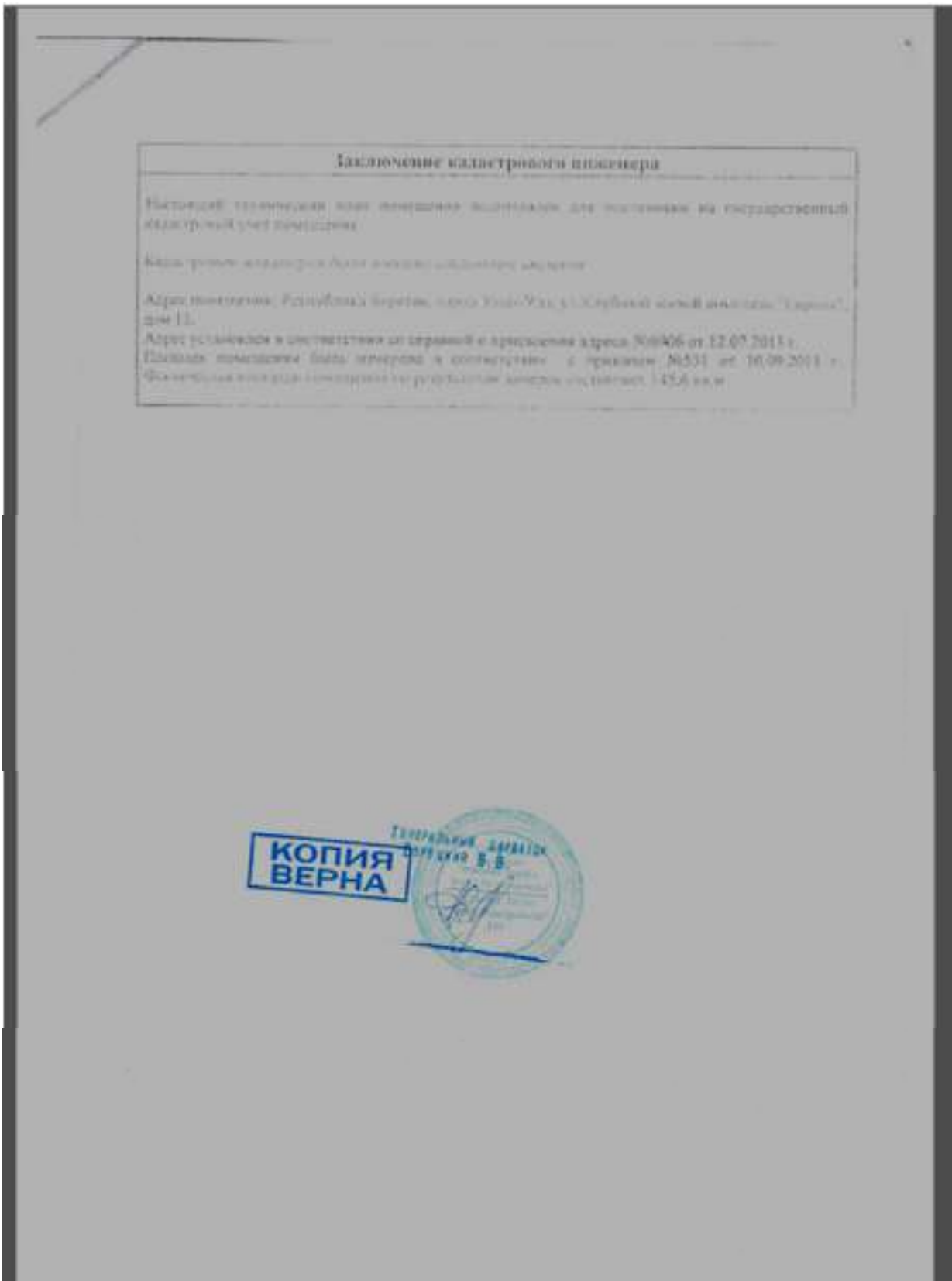
**КОПИЯ
ВЕРНА**











Лист 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 (Полиграфическая копия, заверенная в установленном порядке)


Предмет	
Лист 3	Лист 4
25 июля 2019г.	25 июля 2019г.
Кадастровый номер	50:04:002500:077
Кадастровый номер	50:04:002500:077

Информация

№ 3

Информация

№ 4



Федеральное агентство
технического регулирования

Копия
Верна

Генеральный директор
Евдокимов И.В.

ГОСРЕГИСТРАТОР

50:04:002500:077

Лист 2 Лист 2

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

Основания и зарегистрированные права

Инициалы Имя объекта недвижимости	
Лист №1 Лист 2	Всего листов выписки 4
Всего разделов 3	
Всего листов выписки 4	
25 июля 2019г.	
Катастровый номер 03-24-023403.272	


1	Праваобладатель (правообладатели)	1.1	Безусловно инвестиционная часть Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Самит" - ипотеч и ипотечный удержание на основании данных выписки Единого государственного реестра недвижимости (далее - Единый государственный реестр недвижимости) от 25.07.2019 13:12:21
2	Имя, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Объект недвижимости (недвижимость, (далее) 03-24-023403.272-03/04/03/09.4 25.07.2019 13:12:21
3	Документы-основания	3.1	Земельный кадастровый номер 50:10:007.2019
4	Ограничение права в Едином государственном реестре недвижимости		не зарегистрировано
4.1	Имя:		Федеральное агентство
	дата государственной регистрации:		25.07.2019 13:12:21
	номер государственной регистрации:		03-24-023403.272-03/04/03/09.4
	дата и номер государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:		03.07.2019 10:09:2019
	Имя и дата государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Ипотечный капитал" (ИНН: 7706074056, ОГРН: 10774000174, зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, адрес 38:13 Саратовской области, дата 26.12)
	Имя и дата государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:		Прямая ипотечная организация "Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Самит", (далее 03.11.2008)



РОСРЕГИСТРАТОР
СЕРВИСЫ

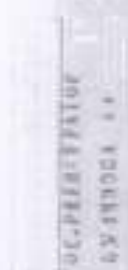
Лист 3

Лицевая сторона вид объекта недвижимости			
Лист №2 Роден 3	Весь листовой материал 3	Весь листовой материал 4	
23 июля 2019г.			
Бухгалтерский план:			
103-24-0015-2019-2772			
5	Сведения о назначении назначения об ипотечный объект недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	земельное государство	
6	Сведения об особенностях государственной регистрации сделки, права, первоначальная цена без налогообложения в силу закона связанных с приобретением:	земельное государство	



КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕВИЧ В.В.



ГОС.ПРЕДПРИЯТИЕ
ОЦЕНКА

Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСИ

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 24840В4РС0007
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, Блок Е, офис 308.	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, именуемый в заголовке на страховании, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех исключений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возмещение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2024 г. по «19» июня 2025 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, именуемым в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной на Договоре страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизой транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые вооруженные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/выпадение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островные, д. 4.
Булганский филиал: г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, д. 28.

От имени Страховщика:


М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «17» июня 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/23/0325R/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) вступает в силу с момента подписания, что удостоверяется подписанием Страхователя и Страховщика настоящего Договора страхования №433-121121/23/0325R/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2015 г. СПИАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Бажмырзиева Давлати Аброва Паспортные данные: Сер. 8112 86493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 050-003) 28.12.2002 Адрес регистрации: 671122, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Богучаник, квартал 3, д. 3
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПИАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 119035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 15, стр. 5. Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: info@ingos.ru , тел: (495) 350-77-77 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 119162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5. Лицензия ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-09, факс: (495) 788-08-08
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественная ответственность Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, исключенному договору на проведение оценки, а также (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не предусмотренные законодательством Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением расходов на возмещение 1 разовых Страхователя на его иждивении при взыскании долгов и судебных и арбитражных расходов, включая расходы на оплату услуг юристов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (исключительно претензий), связанных с возмещением имущественных претензий.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный судом или арбитражным судом или признанный Страхователем в письменном согласии Страховщиков 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Самарского государственного университета (далее – Стандарты оценки), одним из которых является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возмещение Страхователем расходов на оплату при взыскании долгов и судебных расходах, включая расходы на оплату услуг юристов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (исключительно претензий) третьим лицам.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «19» июня 2023 года по «19» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор завершает исключительные требования (исключительно претензии) в полном объеме результате ущерба, причиненного в Период страхования, за исключением Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕГРЕССИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховые выплаты по настоящему Договору предоставляются за страховой случай, произошедший в результате действий (бездействия) Страхователя, включая место в течение Периода страхования для Регрессивного периода. Регрессивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются выплаты, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):	8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Платежа за иждивение (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховые премии подлежат оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Адресация «Федеральное агентство по стандартизации, Адрес местонахождения: 109066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь-плательщик является исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии по настоящему Договору. Комиссия по переводу устанавливается за счет плательщика, комиссия будет удерживаться – за счет плательщика. 10.2. При неплатеже страховой премии, настоящим Договором признается, но без ущерба для стороны, являющейся плательщиком, все последствия для его сторон.

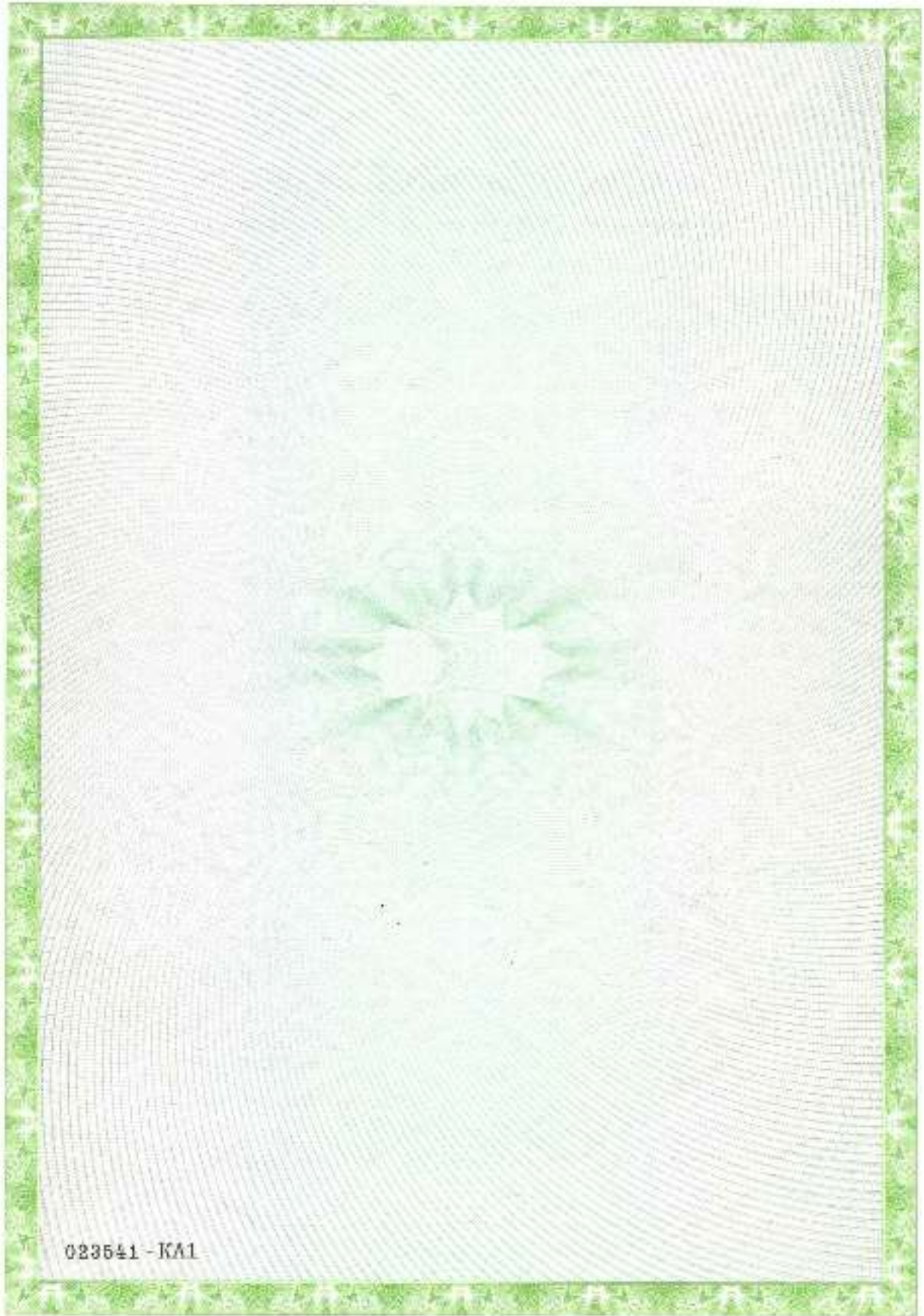
СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Бажмырзиева Давлати Аброва

СОСТРАХОВЩИКИ:
 От Страховщика

 С.Ю. Архангельский







САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr0roo.ru | Web: www.sr0roo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмаццреновой Цыжигмы Аюуровны

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Бадмаццренова Цыжигма Аюуровна

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №038111-1 от 07.06.2024, Оценка недвижимости, действителен до 07.06.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Оценка инфо" (ИНН 0326499191)

Стаж в области оценочной деятельности: 18 лет

Общий стаж: 22 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001683 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001683 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 910028 от 27.05.2006 ФГОУ ВПО "БГСХА им. В.Р. Филиппова" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ДВС 0796100 от 17.05.2002 Бурятский государственный университет (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №5074, результат: Пройдена;
2. Плановая, 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена;
5. Плановая, 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Пройдена

Взносы в компенсационный фонд оплачены в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 13.06.2024 незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13 июня 2024 г.

Дата составления выписки 13 июня 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

Информация об объектах аналогах

ulan-ude.etagi.com/commerce/6410520/

Посмотреть 14 фото

Свободное назначение, 205.5м²

р-н Бурасд, ул. Лошанова, 19а/1
[На карте](#)

5 900 000 Р
28 711 Р/м²
[Рассчитать ипотеку](#)

Стоимость услуг
для покупателей недвижимости

Валерия Солбова
т. +7 964 404 72 20

etagi оставит ваш номер, а мы сами перезвоним

+7 964 404 72 20

Перезвоните мне

Написать специалисту

Нажмите кнопку, мы сразу свяжемся с вами и обработаем ваш запрос

Описание

Ивановы 01.03.24 164 просмотров

Вашему вниманию представляем коммерческое помещение с улучшенной черновой отделкой, площадью 205,5 кв. м (общая площадь около 470 кв м) в полуцокольном этаже жилого здания по ул. Лошанова д.19 А. В настоящее время не сдается в аренду. Отличная транспортная инфраструктура. Отличная проходимость, рядом школа 8, магазины, детские. Один собственник, документы готовы. Интересное предложение для инвестиционных вложений коммерческой площади (подойдет под магазин, бойцовский клуб, интернет клуб и др.). Не упустите возможность, звоните. Реальному покупателю хороший торг. Также рассмотрим обмен на другое производственное помещение

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Проконсультируем по инвестиционной привлекательности недвижимости и поможем с юридическими вопросами

Подробнее

Характеристики

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6410520/>
Продажа без НДС, действительно на дату оценки

ulan-ude.etagi.com/commerce/9566872/

Галерея Оценки стоимости Характеристики История

Посмотреть 11 фото

Свободное назначение, 137.3м² **2 900 000 ₽**
 21 122 ₽/м²

р-н Горьковский, ул. Боевая, 7а
[На карте](#) [Рассчитать ипотеку](#)

В избранное Поделиться

Станьте участником программы бесплатно

Описание
 Именовано: 0400324 | ID: 267 просмотров

Предлагается нежилое помещение на первом этаже жилого дома. Отличный вид. Чистовая отделка - можно сделать ремонт под свою сферу деятельности. В помещении возможно размещение пункта выдачи, для бытового складского или производственного помещения. Общая площадь помещения 137,3 кв.м. Осветл. нет. Дом находится в проходном месте, для бизнеса хороший вариант. Возможна любая вид оплаты - наличным, ипотека (АТБ). Заходите, расскажем все про помещение, ответим на все интересующие Вас вопросы, покажем в любое удобное для Вас время. Звоните!

Преимущества работы с компанией «Этажи»
 Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, помогут юридически грамотно и безопасно при переводе из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Код объекта	9566872
Длина	Полный
Этаж / Этажности	1 из 10
Высота потолка	2.4м
Мощность электричества	250квт
Количество входов	1

Рассчитайте ипотеку [Получить](#) [Подробнее](#)
 Можно рассчитать ипотеку без первоначального взноса, просто равные 0%


Систем программы [вход](#)

Стоимость недвижимости	Первоначальный взнос	Срок кредита
2 900 000 ₽	10% 290 000 ₽	30 лет

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/9566872/>

Продажа без НДС

ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1531024567



Продается помещение своб. назначения, 119 м²
3 200 000 Р
 26 890 руб/м²
 Хочу скидку! →

Ирина Борисова
 17 объявлений
 На Домклик 5 лет

Терра

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (864) 400-07-11

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение

Ещё актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Поделиться Избранное

РОССИЯ
 ПОСЕТИ ВЫСТАВКУ
 ГЛАВНЫХ ДОСТИЖЕНИЙ
 СТРАНЫ

11:00 13.03.2024

119 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

2013
Год постройки

Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр Заречный, улица Лошанкова, 10А

Обновлено 4 часа 304

Описание

Теплые складские помещения от 20 кв.м. до 500 кв.м с отдельным входом в новом доме! Множество преимуществ, такие как - Удобное месторасположение и отличная транспортная развязка, полуциколь - помещения светлые, с окнами, отдельный вход. Новый дом, вместительная парковка. Доступ 24/7.

Идеально под услуги красоты, швейную мастерскую, офисы, стоматологию, фитнес-центр, магазин продуктов и т.д

Все коммуникации центральные, помещение очень теплое и со свободной планировкой.

Есть возможность приобретения и объединения смежных помещений, а также ремонт и разделение на небольшие площади. Помещение очень привлекательно для инвесторов.

Возможна также аренда помещения по привлекательной цене 250 рублей за кв. метр

Всего 520 кв.м - 410 кв.м смежные с отдельным входом и 110 кв.м с отдельным входом с другой стороны здания.

Звоните, успевайте - это очень выгодное вложение денежных средств. Все документы в полном порядке.

Скрыть

119 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Улан-Удэ, Заречный, улица Лошечкова, 19а

Объектно 1 сделкой

3 200 000 ₽

20 890 ₽/м²

Создана Корганова
На Домклик 3 лет 7 мес.

Терра

Показать телефон

ЖК «СМИТ квартал в 140Б мкр.»

1-комн. от 3,5 млн ₽
2-комн. от 5,4 млн ₽
3-комн. от 6,5 млн ₽

EMT 140Б
MARKET REALTY

Параметры объекта

Площадь	119 м²	Этаж	1
Составляя	Требуется рынок	Этажей в здании	5

Услуги Домклик для проведения сделки

Регистрация и расчеты

Поможем быстро зарегистрировать сделку в Росреестре и безопасно провести расчеты между покупателем и продавцом

[Подробнее](#)

Договор купли-продажи

Юристы составят документы с учетом особенностей сделки, требований закона и рекомендаций Росреестра

[Подробнее](#)

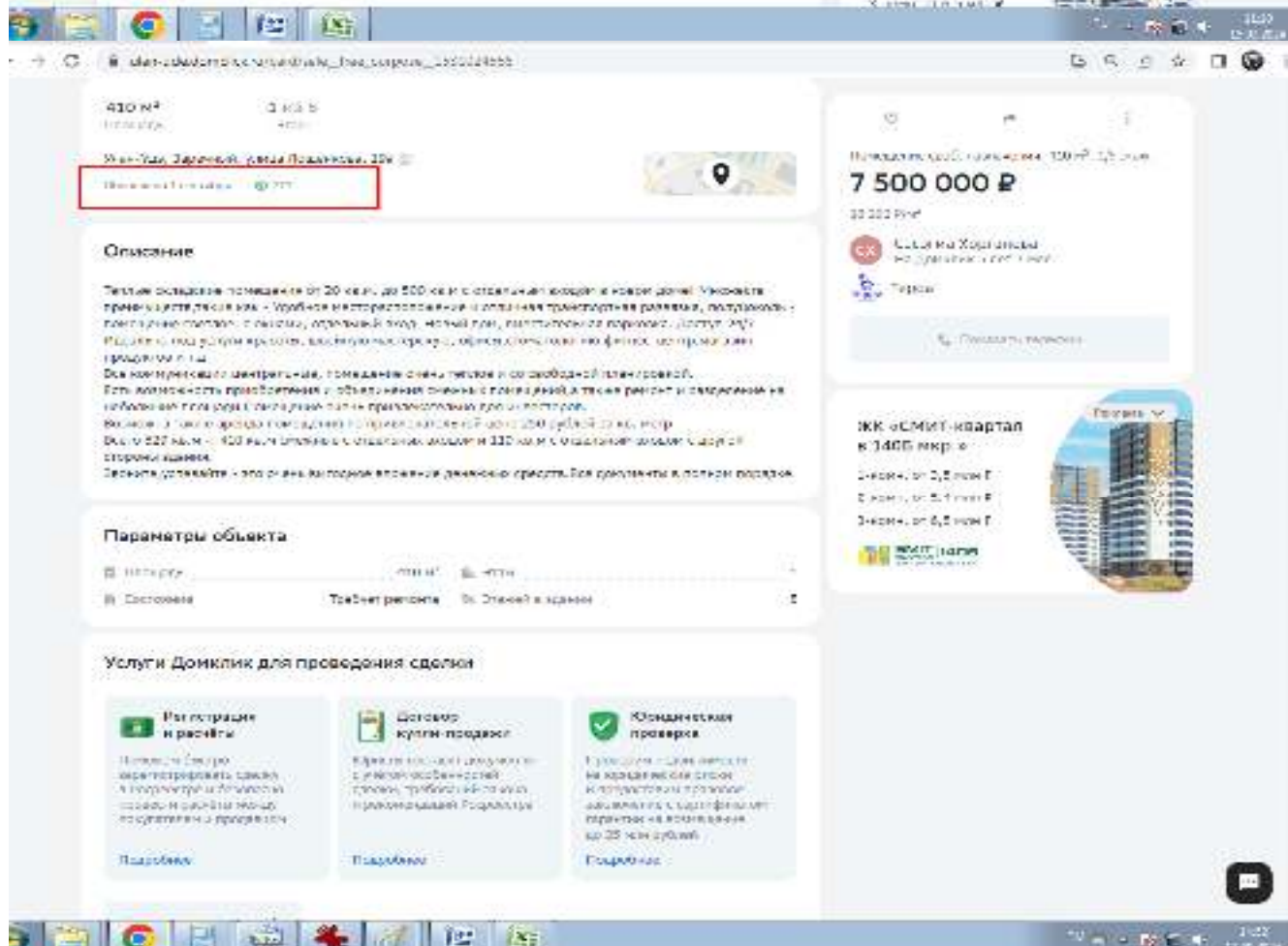
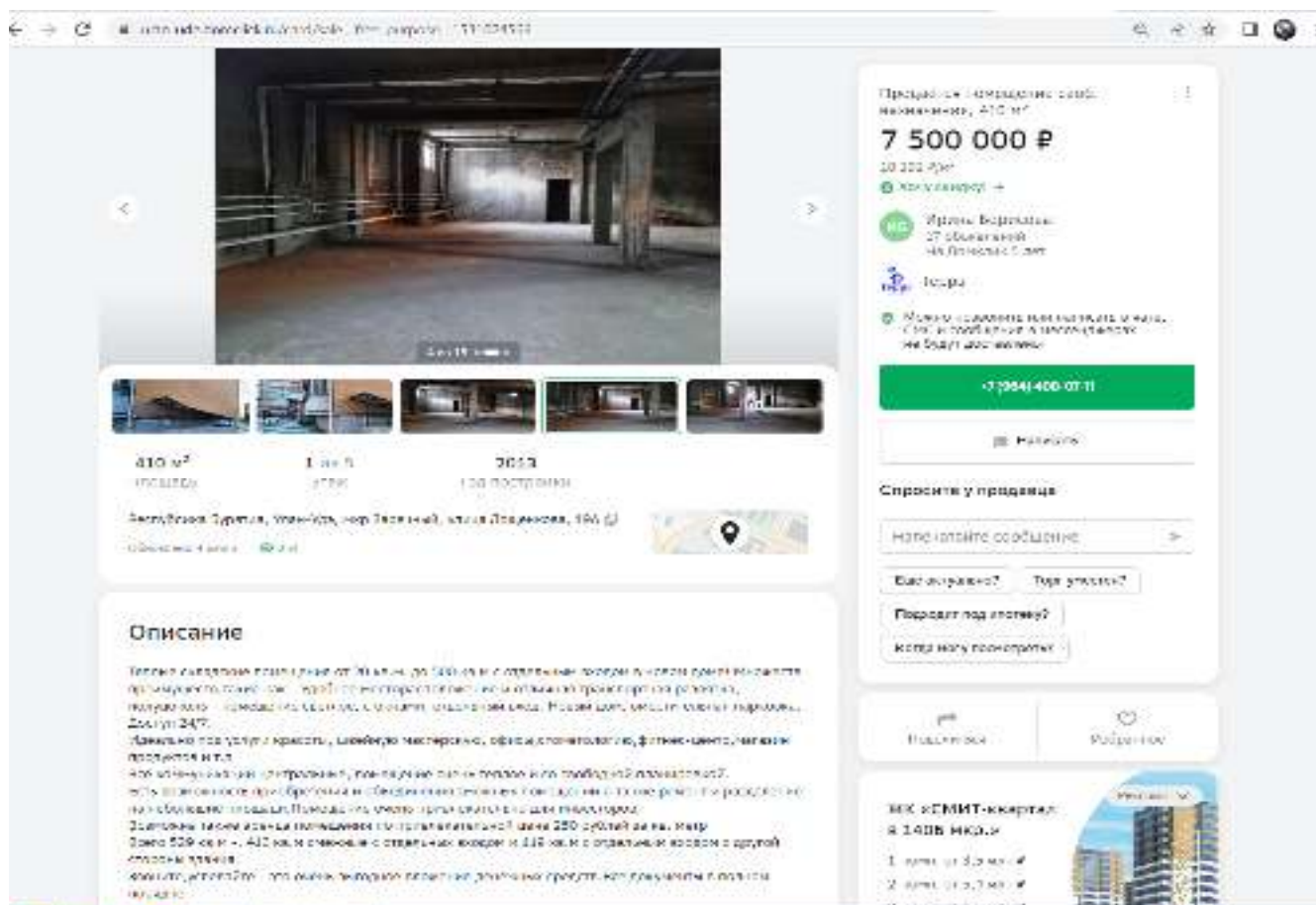
Юридическая проверка

Проверим недвижимость на юридические риски и предоставим правовое заключение с сертификатом гарантии на озонздание до 25 млн рублей

[Подробнее](#)

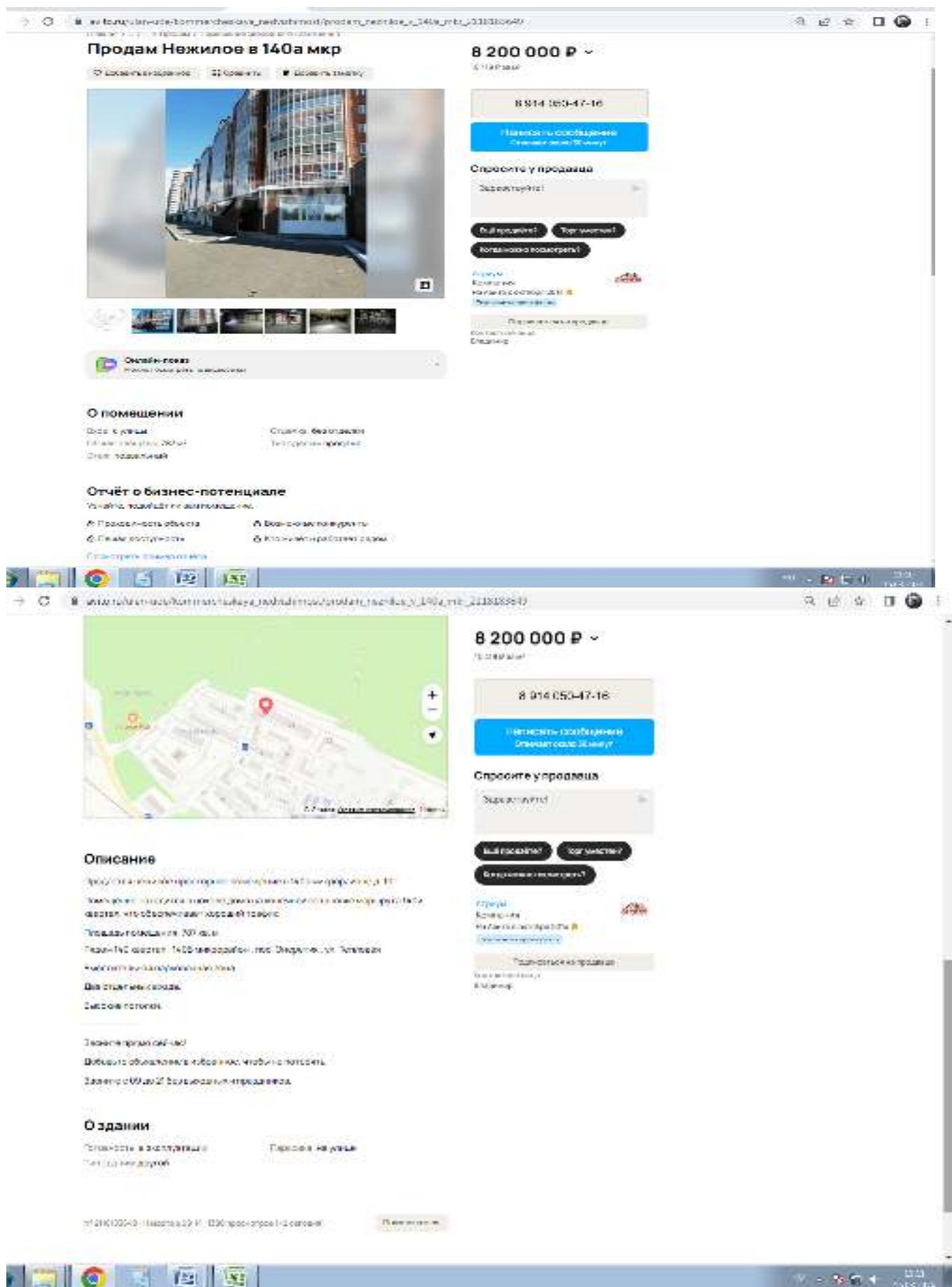
https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1531024567

Продажа без НДС



https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1531024566

Продажа без НДС



<https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya- nedvizhimost/prodam- nezhiloe- v- 140a- mkr- 2118183649>