



# 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

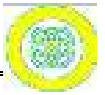
## ОТЧЕТ № 80-5/23

Определение справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 110,8 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д.20, пом. 1.



<b><u>Дата оценки:</u></b>	23 марта 2023 г.
<b><u>Дата составления отчета:</u></b>	27 марта 2023 г.
<b><u>Основание для проведения оценки:</u></b>	Задание на оценку № 48 от 23.03.2023 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<b><u>Заказчик оценки:</u></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена»
<b><u>Исполнитель:</u></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,  
2023 г.



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 48 от 20.03.2023 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права
1	03:24:010940:67	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, дом №20, помещение 1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 110,8 кв.м., номера на поэтажном плане: 1-13. Этаж: 1.

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 **23.03.2023 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **23.03.2023г.** по **27.03.2023 г.** Результаты определения справедливой стоимости объекта оценки представлены в разделе «Основные Факты и Выводы», а методология расчетов в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

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

**Дата обследования (осмотра) объекта оценки:** 23.03.2023 г.

**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):** 23.03.2023 г.

**Дата составления Отчета:** 27.03.2023 г.

**Итоговая величина справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 110,8 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1, на дату оценки составляет с учетом округления и без НДС :**

**5 300 000**

**(пять миллионов триста 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 19.12.2022г.); 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).

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

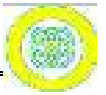
Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

27 марта 2023 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Задание на оценку .....	4
1.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	6
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....	7
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости .....	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
2.2. Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц .....	12
2.3. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики .....	12
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	16
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия .....	18
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости. ....	19
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	25
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	27
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	27
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода .....	28
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	28
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	29
5.1. Расчет стоимости сравнительным подходом .....	29
5.1.1. Описание объектов-аналогов .....	29
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	30
5.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.....	32
5.3. Определение справедливой стоимости доходным подходом.....	33
6. Согласование результатов расчетов различными подходами .....	38
7. Итоговое заключение о справедливой стоимости оцениваемого объекта .....	40
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	41
Приложение 1 Фотографии объекта оценки .....	42
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	44
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков.....	56



## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица. 1. Основные факты и выводы.

Номер Отчета об оценке	80-5/22 от 27.03.2023 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 48 от 23.03.2023 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг
Краткое описание Объекта оценки	Нежилое помещение общей площадью 110,8 кв.м. расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д.20, пом. 1
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность / ограничение и обременения: Доверительное управление / помещение сдается в аренду краткосрочная
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	23.03.2023г.
Период проведения работ	23.03.-27.03.2023г.
Дата составления Отчета	27.03.2023г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Выписки из ЕГРН т 17.03.2017г. ( Кадастровый номер: 03:24:010940:67) <i>Технические характеристики</i> - копия кадастрового паспорта от 20.09.2016г. - копия технического паспорта на нежилое помещение от 29.02.2016г.
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).
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	5 300 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	5 300 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	5 300 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

## 1.1. Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 48 от 23.03.2023 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость Недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д.20, пом. 1. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 110,8 кв.м., номера на поэтажном плане: 1-13. Этаж: 1.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность



Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого 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 , возможно использовать под любой вид деятельности
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта недвижимого имущества	Рассматриваемый объект оценки представляет собой нежилой помещение, которое состоит из помещений различной площади. Относится к классу коммерческой недвижимости – помещения свободного назначения, которое можно использовать под любой вид деятельности.
Характеристика объектов недвижимого имущества	Нежилое помещение площадью 110,8 кв.м. расположено в жилом доме, на первом этаже имеет отдельный вход. Помещение в хорошем техническом и физическом состоянии, стены ровные окрашены, окна ПВХ, пригодно для использования под коммерческие цели.
Вид объекта	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты свободного назначения , возможно использовать под любой вид деятельности
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества , для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» 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 – 23.03.2023 г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объект общественного питания. - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица ( гипотетические участники), поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международный стандарт 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)	23.03.2023 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, а так на оценивается на допущении, что он свободен от каких либо иных видов ограничений или обременений, помещение сдается в аренду, договор не долгосрочный, не оказывает влияния на стоимость в текущих рыночных условиях.
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 «Селена» 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	- Копия Выписки из ЕГРН т 17.03.2017г. ( Кадастровый номер: 03:24:010940:67) <i>Технические характеристики</i> - копия кадастрового паспорта от 20.09.2016 г. - копия технического паспорта на нежилое помещение от 29.02.2016 г.
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
<b>ЗАКАЗЧИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице генерального директора Еврецкого Владимира Владимировича , действующего на основании Устава
<b>РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА</b>	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 ОГРН : 1077760969879 от 05.10.2007г.

Таблица 4 Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова 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 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор ( страховой полис) № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-001683 от 10.12.2021г . с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.01.2022 г. по 30.06.2023г.
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
<b>Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора</b>	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2022 г по 19 июня 2023 г. Страховой полис № 22840B4FC0009.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»</b>	
<b>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</b>	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.

Оцениваемый объект недвижимости по документам представляют собой нежилое помещение, исходя из осмотра Оценщик основывается на том, что фактически объект оценки относится коммерческой недвижимости. Оценка производится по правоустанавливающим документам Заказчика, как объект оценки – нежилое помещение.

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».

В расчетах приняты значения указанные без учета НДС, так как в объявлениях о продаже объектов данная информация не указывается. Соответственно итоговая величина стоимости указывается без учета НДС. Либо если имеется информация об НДС то его очищают из стоимости.

**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 отдельно, 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 указанные стандарты.

#### **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 МСФО<sup>1</sup>, 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

<sup>1</sup> [http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej\\_standart\\_fo/docs/](http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/docs/)



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.

**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 неперенными 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 обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

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



## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При использовании Отчета были использованы следующие документы и материалы:

Правоустанавливающие документы

- Копия Выписки из ЕГРН от 17.03.2017г.

Технические характеристики

- Копия кадастрового паспорта от 20.09.2016г.

- Копия технического паспорта от 29.02.2016г.

Копии вышеперечисленных документов указаны в приложении к настоящему отчету.

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

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

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

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

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

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

#### Нежилое помещение

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

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

Таблица 5

Объект права	№ и дата выдачи свидетельства	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Нежилое помещение площадью 110,8 кв.м. расположенное по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20. Пом.1	согласно выписке из ЕГРП от 17.13.2017г.	Владельцы паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Общая долевая собственность	Доверительное управление -

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

Таким образом, настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) на объекты оценки на дату проведения оценки, отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объекты оценки никому не проданы, не заложены, в споре и под 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

Оцениваемый объект расположен по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская.

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 обладает уникальным историко-культурным наследием и с 1990 г. включен в список Исторических городов России. На территории города расположено 234 объекта культурного наследия: памятники архитектуры и градостроительства, памятники искусства (11 объектов культурного наследия федерального значения, 223 республиканского значения). Культурную жизнь города представляют: 5 республиканских музеев, 1 муниципальный музей, 5 ведомственных музеев; 6 театров, 8 культурно-досуговых учреждений, а также многочисленные музыкальные и творческие коллективы.

**Город Улан-Удэ состоит из 3 районов:**

Советский район. (Административный центр г. Улан-Удэ. большое количество развлекательных мест и торговых центров)

Железнодорожный район. (Промышленный район г. Улан-Удэ)

Октябрьский район. (Район с самым большим количеством многоквартирных жилых домов)

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.

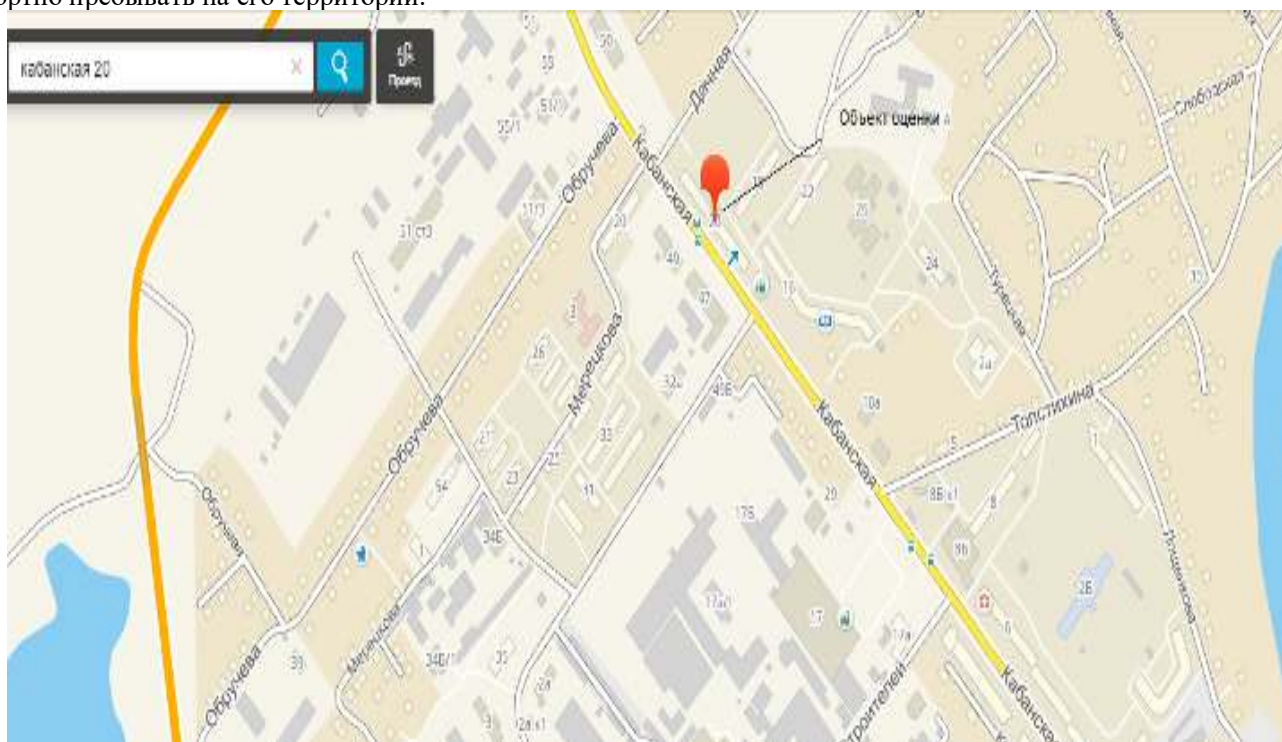


Рис. 1 Схема расположения объектов оценки

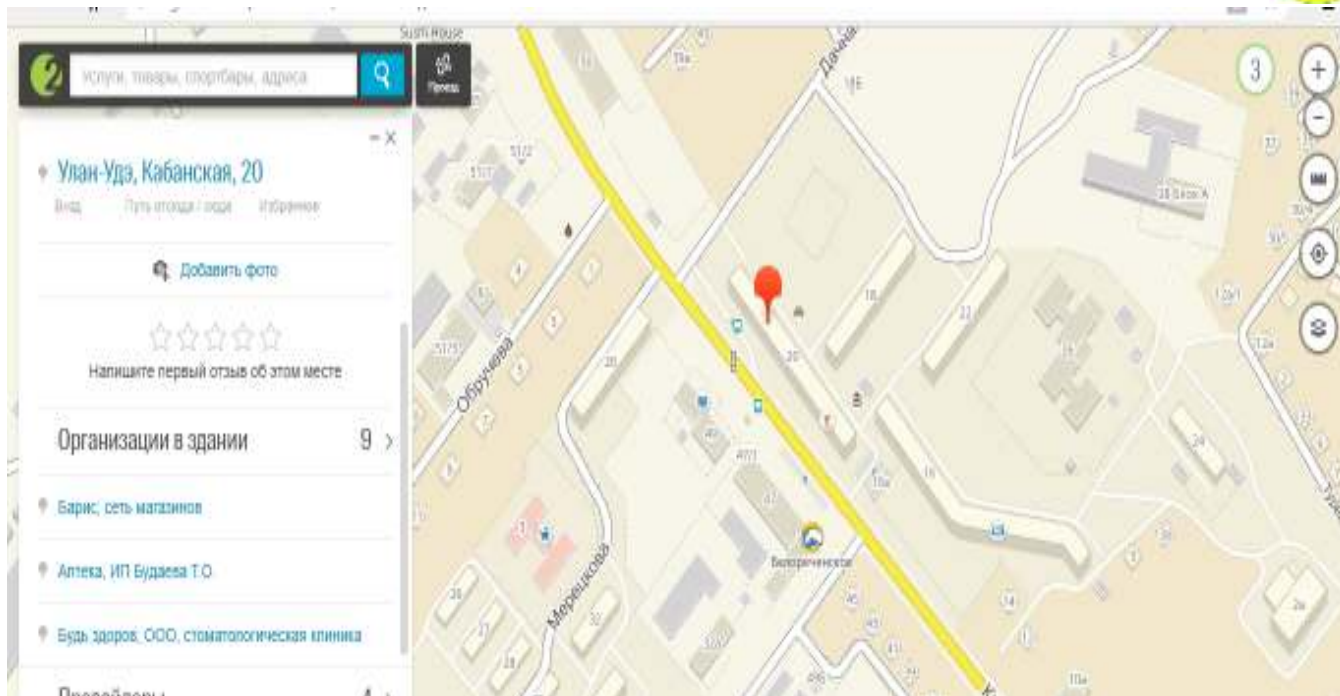


Рис. 2. Локальное местоположение здания в котором расположено нежилое помещение

Таблица 6 Краткое Описание нежилого помещения

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации	
Наименование по техническому паспорту	Нежилое помещение	Технический паспорт / кадастровый паспорт	
Наименование по Выписке из ЕГРН	Нежилое помещение	Выписка из ЕГРН	
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом.1	Выписка из ЕГРН/ кадастровый паспорт/ Технический паспорт	
Кадастровый номер	03:24:010940:67	Выписка из ЕГРН/ Кадастровый паспорт	
Площадь помещения кв.м.	110,8	Выписка из ЕГРН/ технический паспорт/ кадастровый паспорт	
Литер	А	Технический паспорт	
Год постройки здания в котором расположено помещение	1987	Технический паспорт	
Расположение /этаж	1	Выписка из ЕГРН/ Технический паспорт	
Высота этажа м.	2,55	Технический паспорт	
Текущее использование	Коммерческое использование	Данные на основании осмотра	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика	
Описание конструктивных элементов здания			
Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Литер А			
Фундамент	Бетонные блоки	хорошее	Технический паспорт
Стены	кирпичные	хорошее	Технический паспорт
Перекрытия	Железобетонное	Хорошее	Технический паспорт
Полы	Бетонные, напольная плитка	хорошее	Технический паспорт
Заполнение оконных проемов	Стеклопакеты (ПВХ)	Хорошее	Технический паспорт / данные осмотра
Заполнение дверных проемов	Стеклопакет, деревянные, металлические	Хорошее	Технический паспорт
Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска, побелка, гипсокартон, плитка	Хорошее	Технический паспорт
Наружная отделка		хорошее	Данные осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация,	хорошее	Технический паспорт

Общее состояние оценивается как хорошее. Процент износа 15%согласно техническому паспорту от 29.02,2016г.

Вывод: помещение находится в хорошем техническом и физическом состоянии. Сделан рем сантехника в рабочем состоянии. Помещение можно использовать под различные назначения, для данного района вблизи дороги, хорошо подходит, торговое помещение, заведения общепита, так же можно использовать как офис. Помещение состоит из нескольких помещений различными по размерам, основное помещения, технические помещения, сантехническое



помещение, так же стоит отметить наличие удобства отдельного входа

**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.)	В данном районе преобладает различная застройка, многоквартирные жилые дома, как новостройки так и жилье советского фонда, различные магазины, стоматологическая клиника. Данная улица расположена на въезде (выезде) в городскую черту. так же можно сказать что объект расположен вблизи автомагистрали.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	-.

#### 2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки

**Таблица 8**

Группы зданий	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями
Существующее использование	эксплуатируется – помещение свободного назначения
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Коммерческая недвижимость свободного назначения
Мнение субъектов рынка <sup>2</sup>	Коммерческая недвижимость свободного назначения
Наилучшее использование	Коммерческая недвижимость свободного назначения

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 имущественным комплексом, в соответствии с 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.

<sup>2</sup> 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.



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 хорошо, различная инфраструктура, большой автомобильный и пеший трафик, так же хорошо развита инфраструктура торговые площади, детские сады, школы, остановки общественного транспорта в пешей доступности, объект расположен вблизи крупной автомагистрали города, которая следует к выезду из города, к федеральной трассе, а так же следует по районам республики. Район относится к окраине города, в окружении жилая среднеэтажная застройка, промышленные и производственные объекты.

- Отрасль зданий, относится к жилому дому, с административными 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.

Объекты свободного назначения		
5	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 офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г.

### 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 находится оцениваемый объект – Республики Бурятия.

#### 3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

Минэкономики 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.<sup>3</sup>

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.

<sup>3</sup> <https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62fb84559a7947562171ac25>





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 демонстрировала 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».

В феврале 2023<sup>4</sup> года на потребительском рынке рост цен в месячном выражении замедлился до 0,46% м/м. В годовом выражении темпы снизились до 10,99% г/г. Темпы продовольственной инфляции снизились (0,79% м/м) за счет замедления удорожания плодоовощной продукции (6,69% м/м) и снижения цен на остальные продукты питания (-0,03% м/м). В секторе непродовольственных товаров зафиксирована дефляция (снижение цен на -0,08% м/м). В секторе услуг рост цен замедлился до 0,72% м/м. На неделе с 28 февраля по 6 марта 2023 г. цены не изменились (0,00%). В годовом выражении рост цен замедлился до 9,43% г/г. На отчетной неделе продолжили снижаться цены на продовольственные товары (-0,13%) за счет продолжающегося удешевления плодоовощной продукции, на остальные продукты питания рост цен возобновился умеренными темпами (0,05%). В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,06% на фоне удорожания легковых автомобилей отечественной марки. В секторе услуг рост цен также возобновился после дефляции на прошлой неделе (0,10%) на фоне удорожания санаторно-оздоровительных услуг и замедления снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция в феврале.

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в феврале 2023 г. составила 0,46% м/м (январь 2023 г.: 0,84% м/м), с исключением сезонного фактора – рост цен замедлился до 0,19% м/м SA2 (0,41% м/м SA месяцем ранее). Годовые темпы продолжили снижаться – до 10,99% г/г (в январе: 11,77% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,79% м/м после 1,32% м/м в январе, с исключением сезонного фактора – рост цен на 0,24% м/м SA (0,51% м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию рост цен замедлился (6,69% м/м после 11,38% м/м в январе). На остальные продукты питания цены снизились (-0,03% м/м) после незначительного роста цен в январе (0,06% м/м). Ускорилось снижение цен на мясопродукты, возобновилось снижение цен на масложировую продукцию, муку, продолжили дешеветь макаронные и крупяные изделия, сахар. Вместе с тем продолжили расти цены на хлеб и хлебобулочные изделия, молоко и молочную продукцию, возобновился рост цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров в феврале 2023 г. зафиксирована дефляция (-0,08% м/м после 0,21% м/м в январе, с исключением сезонного фактора цены снизились на -0,13% м/м SA после 0,14% м/м SA месяцем ранее). На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены снизились (-0,11% м/м после роста на 0,21% м/м в январе). Возобновилось снижение цен на телерадиотовары, средства связи, моющие и чистящие средства, ускорилось удешевление электротоваров и других бытовых приборов, строительных материалов. На легковые автомобили рост цен замедлился за счет снижения темпов роста цен на поддержанные автомобили иностранной марки.

4. В секторе услуг в феврале 2023 г. рост цен замедлился до 0,72% м/м после 1,01% м/м в январе. С исключением сезонного фактора – рост на 0,53% м/м SA после 0,64% м/м SA месяцем ранее. Замедлился рост цен на бытовые услуги, медицинские, услуги организаций культуры, санаториев, подешевели услуги страхования. Вместе с тем выросли цены на услуги зарубежного туризма, услуги гостиниц и экскурсионные услуги. На услуги пассажирского транспорта цены выросли за счет удорожания авиабилетов, при этом на железнодорожном транспорте цены снизились.

Потребительская инфляция с 28 февраля по 6 марта.

1. За неделю с 28 февраля по 6 марта цены не изменились (0,00%).

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,13% (снижение на -0,10% недель ранее) за счет ускорившегося удешевления плодоовощной продукции (-2,02% после -0,80% недель ранее). На продовольственные товары за исключением овощей и фруктов цены выросли после дефляции недель ранее (0,05% после -0,09%). Продолжили снижаться цены на мясопродукты, макаронные и крупяные изделия, вместе с тем возобновился рост цен на масла и жиры, муку, дорожают молоко и молочная продукция, сахар, яйца, хлеб и хлебобулочные товары.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе рост цен возобновился (0,06% после 0,00% на предыдущей неделе). Легковые автомобили подорожали на 0,46% за счет удорожания отечественных автомобилей. При этом ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,72% после снижения на -0,69% недель ранее), строительные материалы (-0,38% после -0,21%), подешевели обувь, одежда и белье.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе цены выросли на 0,10% после снижения на -0,09% недель ранее. Возобновился рост цен на туристические услуги (0,18% после снижения на -1,36%) при замедлении удешевления авиабилетов на внутренние рейсы и росте цен на услуги санаториев. Также несколько ускорился рост цен на бытовые услуги (0,13% после 0,11% недель ранее), за счет роста цен парикмахерских услуг в женском зале и удорожания мойки автомобилей.

Мировые рынки

5. В феврале индекс продовольственных цен ФАО снизился на -0,6% м/м и на -8,1% г/г, что было обусловлено сокращением стоимости большинства рассматриваемых товаров. Наибольшее давление на

<sup>4</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/03f2b557282677c3709cb5df9c03b622/10032023.pdf>



изменение индекса продолжали оказывать растительные масла (-3,2% м/м), молочная продукция (-2,7% м/м). Незначительно подешевели зерновые (-0,1% м/м) и мясо (-0,1% м/м). С другой стороны, отмечается удорожание сахара (на 6,9%). На неделе с 28 февраля по 6 марта на мировых рынках продовольствия стоимость увеличилась на 1,2% (-2,3% неделей ранее). В годовом выражении в марте цены снизились на -14,9% г/г. На рассматриваемой неделе подешевели пшеница в Чикаго (-1,3%) сахар-сырец (-5,4%) и свинина (-2,0%). После снижения на прошлой неделе, выросла стоимость кукурузы (на 1,4%), белого сахара (3,3%), соевых бобов (3,3%), а также пальмового (10,5%) и соевого (1,1%) масел. Продолжили расти цены на говядину (1,2%). Стабилизировались котировки на канадский рапс и пшеницу во Франции.

6. На мировом рынке удобрений цены скорректировались вниз на -0,4% (-2,2% неделей ранее) за счет снижения стоимости азотных удобрений (-1,2%). Стоимость смешанных удобрений стабилизировалась. В годовом выражении в марте снижение цен составило -53,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов котировки варьировались от 1,2% до 8,6% (от -2,9% до +1,4% неделей ранее). После снижения на прошлой неделе выросли цены на железную руду (2,8%) и металлический прокат (1,2%). Цены на лом черных металлов (8,6%) и арматуру (7,4%) увеличились в цене на отчетной неделе. В годовом выражении в марте черные металлы подешевели на -7,6% г/г. На рынке цветных металлов цены немного скорректировались вниз на -0,2% (-4,8% неделей ранее) за счет снижения стоимости никеля (-1,1%). Котировки на алюминий увеличились (+0,8%). Цены на медь стабилизировались. В годовом выражении в марте стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -6,6% г/г.

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Январь – февраль 2023 года.<sup>5</sup>

В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%). Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

2. Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

2.1. Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее. Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

2.2. Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В поквартальном выражении в январе объём строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

4. В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

5. В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после +0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

6. Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее. Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

7. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).

8. Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г). В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражении – снижение на -1,0% г/г.

### 3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

<sup>5</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023\\_03\\_01.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf)

**СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.<sup>6</sup>**

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 151,7 %, в том числе в добыче полезных ископаемых увеличился в 2,4 раза, обрабатывающих производствах – 144,0 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 115,3 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 120,5 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе 2023 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 782,0 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 109,0 %. На конец января 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 349,1 тыс. голов (на 1,5 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2022 г.), из него коров – 139,4 (на 3,4 % меньше), поголовье свиней – 166,0 (на 20,6 % больше), овец и коз – 299,3 (на 0,3 % меньше), птицы – 429,1 тыс. голов (на 0,2 % больше).

В январе 2023 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,5 тыс. тонн, что на 23,3 % больше уровня января 2022 года, молока – 2,5 тыс. тонн (снижение на 4,6 %), яиц – 6,7 млн. штук (на 2,9 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе 2023 года составил 1071,1 млн. рублей или 109,1 % (в сопоставимых ценах) к уровню января 2022 года.

В январе 2023 года на территории республики введены в эксплуатацию 282 жилых дома (1652 квартиры) общей площадью 97,8 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 2,2 раза.

Оборот розничной торговли в январе 2023 года составил 20,4 млрд. рублей или 97,3 % (в сопоставимых ценах) к январю 2022 года. Индекс потребительских цен в январе 2023 года к январю 2022 года составил 112,0 %, в том числе на продовольственные товары – 110,0 %, непродовольственные товары – 114,2 %, услуги – 111,3 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 78734,7 рубля, больше на 30,1 % по сравнению с декабрем 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2022 года соответствовала 115,6 % к уровню декабря 2021 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 февраля 2023 года составила 0,4 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 февраля 2022 года на 92,1 %, по сравнению с 1 января 2023 года осталась на прежнем уровне.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2023 года зарегистрированная численность безработных составила 2,8 тыс. человек или 61,4 % к соответствующему периоду 2022 года.

В январе – декабре 2022 года в республике родилось 10985 человек, умерло – 11979, естественная убыль составила 994 человека. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 8,9 %) и числа умерших (на 11,5 %).

**3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.**

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.

<sup>6</sup> [https://burstat.gks.ru/storage/document/document\\_publication\\_plan/2023-03/13/01-01-01%2001.pdf](https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2023-03/13/01-01-01%2001.pdf)

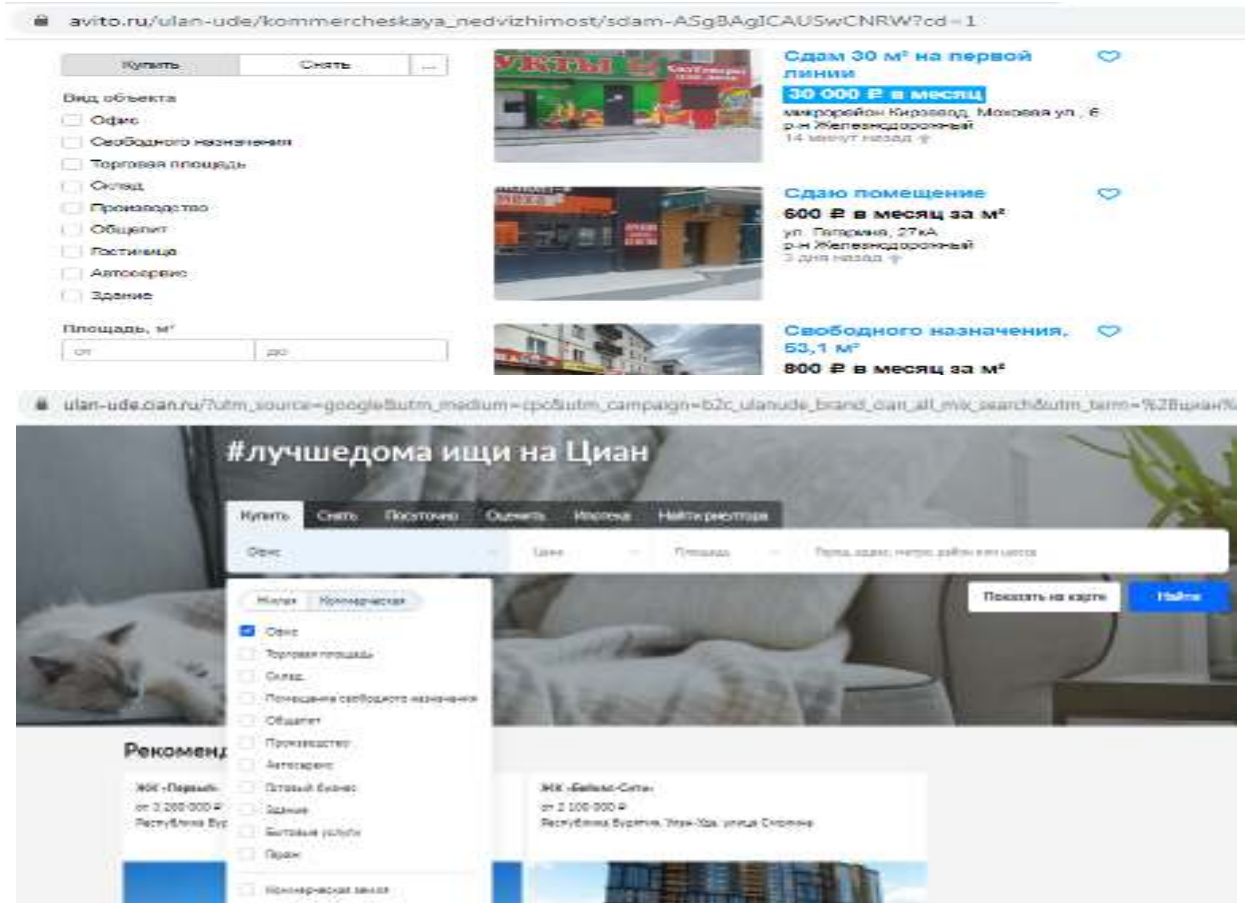


Рис. 4. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

Согласно рис. 4 объект оценки относится к офисно-торговым объектам свободного назначения, и к сходным типам объектов. Так как помещения расположены на 1 этаже многоквартирного жилого дома.

Объекты свободного назначения		
5	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.5. Классификация офисно-торговой недвижимости.

В нынешних условиях кризисной ситуации в стране, 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 рассматриваются предложения коммерческих площадей аналогичного использования, и диапазоном площади от 50-200 кв.м.



**Торговая площадь, 54 м<sup>2</sup>**  
**8 333 Р за м<sup>2</sup>**  
 Республика Бурятия, Улан-Удэ  
 р-н Советский  
 6 дней назад



**Помещение свободного назначения, 144.9 м<sup>2</sup>**  
**3 483 Р за м<sup>2</sup>**  
 Ключевская ул., 55В  
 р-н Октябрьский  
 1 неделю назад



**Помещение свободного назначения, 190.5 м<sup>2</sup>**  
**3 483 Р за м<sup>2</sup>**  
 Ключевская ул., 55В  
 р-н Октябрьский  
 1 неделю назад



**Помещение свободного назначения, 190.6 м<sup>2</sup>**  
**3 483 Р за м<sup>2</sup>**  
 Ключевская ул., 55Г  
 р-н Октябрьский  
 1 неделю назад



**Помещение свободного назначения, 151.9 м<sup>2</sup>**  
**4 383 Р за м<sup>2</sup>**  
 Ключевская ул., 55Г  
 р-н Октябрьский  
 1 неделю назад



**Помещение свободного назначения, 196.5 м<sup>2</sup>**  
**3 483 Р за м<sup>2</sup>**  
 Ключевская ул., 55Б  
 р-н Октябрьский  
 1 неделю назад



**Продам помещение свободного назначения, 53.8 м<sup>2</sup>**  
**21 059 Р за м<sup>2</sup>**  
 ул. Борсоева, 109  
 р-н Советский  
 2 недели назад



**Свободного назначения, 150 м<sup>2</sup>**  
**8 667 Р за м<sup>2</sup>**  
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Борсоева, 105к8  
 р-н Советский  
 1 неделю назад



**Торговая площадь, 100 м<sup>2</sup>**  
**13 500 Р за м<sup>2</sup>**  
 Коллективная ул., 17А  
 р-н Железнодорожный  
 2 дня назад

Рис.6. Предложения о продаже коммерческих объектов от 50-200 кв.м.



**Помещение на Краснофлотской 26а**  
**31 000 ₽ за м<sup>2</sup>**  
 Краснофлотская ул., 26А  
 р-н Октябрьский  
 6 дней назад



**Свободного назначения, 200 м<sup>2</sup>**  
**9 844 ₽ за м<sup>2</sup>**  
 ул. Борсоева, 105к10  
 р-н Советский  
 3 дня назад



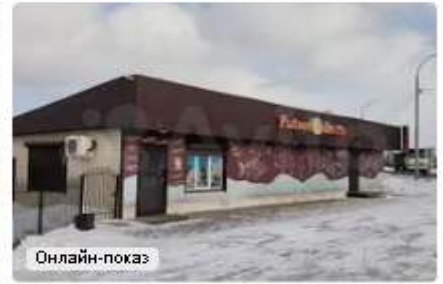
**Продам помещение свободного назначения, 171.9 м<sup>2</sup>**  
**11 576 ₽ за м<sup>2</sup>**  
 с. Ильинка, микрорайон Сосновый, 9



**Продам торговое помещение, 114 м<sup>2</sup>**  
**21 930 ₽ за м<sup>2</sup>**  
 микрорайон Стеклозавод, Гомельская ул., 27  
 р-н Советский  
 3 недели назад



**Свободного назначения, 55.8 м<sup>2</sup>**  
**48 600 ₽ за м<sup>2</sup>**  
 микрорайон Вагжанова, Дивизионная ул. 1-й  
 участок, 545  
 р-н Советский



**Торговая площадь, 119 м<sup>2</sup>**  
**23 529 ₽ за м<sup>2</sup>**  
 с. Ильинка, Октябрьская ул., 119  
 2 недели назад



**Продам офисное помещение, 55.7 м<sup>2</sup>**  
**57 451 ₽ за м<sup>2</sup>** 57 451 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Ключевская ул., 76А  
 р-н Октябрьский  
 5 дней назад



**Свободного назначения, 141 м<sup>2</sup>**  
**23 404 ₽ за м<sup>2</sup>**  
 Улан-Удэ, Республика Бурятия, улица  
 Королёва  
 р-н Железнодорожный  
 3 дня назад



**Торговая площадь, 138 м<sup>2</sup>**  
**26 812 ₽ за м<sup>2</sup>**  
 ул. Мелинаторов, 8А  
 р-н Советский  
 1 неделю назад



**Торговая площадь, 50 м<sup>2</sup>**  
**74 000 ₽ за м<sup>2</sup>**  
 ул. Ленина, 44  
 р-н Советский  
 1 неделю назад



**Продам помещение свободного назначения, 70 м<sup>2</sup>**  
**52 857 ₽ за м<sup>2</sup>**  
 пр-т Автомобилистов, 16  
 р-н Железнодорожный  
 3 недели назад



**Продам помещение свободного назначения, 69 м<sup>2</sup>**  
**56 522 ₽ за м<sup>2</sup>**  
 ул. Хоца Намсараева, 2В  
 р-н Железнодорожный  
 3 недели назад

Рис.6. Предложения о продаже коммерческих объектов от 50-200 кв.м.





















 <p><b>Продать квартиру 69 м<sup>2</sup></b> 69 420 ₽ за м<sup>2</sup> ул. Лоды Навоишана, 25 р-н Железнодорожный 3 этаж</p>	 <p><b>Свободного назначения, 67,9 м<sup>2</sup></b> 60 303 ₽ за м<sup>2</sup> ул. Копылова, 10 р-н Железнодорожный 3 этаж</p>	 <p><b>Архитектурный бизнес на Целинной</b> 118,3 м<sup>2</sup> 35 503 ₽ за м<sup>2</sup> ул. Целинная, 49/1 р-н Железнодорожный 3 этаж</p>	 <p><b>Универсальное помещение, 58,4 кв.м</b> 81 336 ₽ за м<sup>2</sup> пл. Советов р-н Советский 1 этаж</p>	 <p><b>Продан торговое помещение, 76,1 м<sup>2</sup></b> 64 389 ₽ за м<sup>2</sup> ул. Советов, 28 р-н Советский 3 этаж</p>	 <p><b>Торговое помещение</b> 89 411 ₽ за м<sup>2</sup> Калужская Борьба, Иван-Яковлевский пр-кт ул. Октября, 27 р-н Железнодорожный 1 этаж</p>
 <p><b>Торговая площадь, 180 м<sup>2</sup></b> 42 000 ₽ за м<sup>2</sup> ул. Савиной, 5 р-н Октябрьский 1 этаж</p>	 <p><b>Продать магазин</b> 23 864 ₽ за м<sup>2</sup> перекресток Савиной р-н Советский 2 этаж</p>	 <p><b>Свободного назначения, 80,5 м<sup>2</sup></b> 71 901 ₽ за м<sup>2</sup> Калужская Борьба, Иван-Яковлевский пр-кт Полуд. 4/1 р-н Советский 7 этаж</p>	 <p><b>Торговое помещение, 80 м<sup>2</sup></b> 62 500 ₽ за м<sup>2</sup> Иван-Яковлев Борьба, Дорожная ул. ул. 30 р-н Советский 2 этаж</p>	 <p><b>Продан офисное помещение, 78,1 м<sup>2</sup></b> 60 301 ₽ за м<sup>2</sup> 81 313 ₽ за м<sup>2</sup> ул. Бабюкова, 10/5 р-н Октябрьский 1 этаж</p>	 <p><b>Продан помещение свободного назначения, 74,6 м<sup>2</sup></b> 71 927 ₽ за м<sup>2</sup> ул. Бабюкова, 30 р-н Октябрьский 1 этаж</p>
 <p><b>Свободного назначения, 400 м<sup>2</sup></b> 45 000 ₽ за м<sup>2</sup> 104/1 квартал, 10 р-н Октябрьский 10 этаж</p>	 <p><b>Продать торговое помещение, 99,5 м<sup>2</sup></b> 45 181 ₽ за м<sup>2</sup> ул. Савиной, 5 р-н Октябрьский 3 этаж</p>	 <p><b>Продать помещение свободного назначения, 64,5 м<sup>2</sup></b> 82 569 ₽ за м<sup>2</sup> ул. Стройный, 33 р-н Советский 3 этаж</p>	 <p><b>Свободного назначения, 66 м<sup>2</sup></b> 400 000 ₽ за м<sup>2</sup> б-р Звездный, 15А р-н Октябрьский 3 этаж</p>	 <p><b>Продать помещение свободного назначения, 54,4 м<sup>2</sup></b> 101 103 ₽ за м<sup>2</sup> б-р Звездный, 15А р-н Октябрьский 3 этаж</p>	 <p><b>Свободного назначения, 85,3 м<sup>2</sup></b> 84 227 ₽ за м<sup>2</sup> Дальневосточный ул., 6 р-н Октябрьский 3 этаж</p>

Рис.6. Предложения о продаже коммерческих объектов от 50-200 кв.м.





















 <p><b>Офис, 79,8 м²</b> 70 475 Р за м² 70 170 Р за м² Восточный ул., 10 р-н Московский 3 комнаты</p>	 <p><b>Конечная трамвая № 4</b> Предлагается объект</p> <p><b>Помещение свободного назначения, 85 м²</b> 87 882 Р за м² ул. Тельмана, 112 р-н Октябрьский 1 этаж/1 этаж</p>	 <p><b>Продам офисные помещения, 88,1 м²</b> 88 202 Р за м² ул. Бастарова, 15 р-н Советский</p>	 <p><b>Торговая площадь, 60 м²</b> 148 000 Р за м² Восточный ул., 25 р-н Октябрьский 1 этаж/1 этаж</p>	 <p><b>Торговая площадь, 61,6 м²</b> 136 922 Р за м² ул. Заволжская, 15 р-н Советский 3 комнаты/1 этаж</p>	 <p><b>Продам торговые помещения, 62 м²</b> 86 585 Р за м² ул. Тельмана, 28 р-н Октябрьский 3 комнаты/1 этаж</p>
 <p><b>Торговая площадь, 64 м²</b> 86 957 Р за м² Восточный ул., 10 р-н Московский 1 этаж/1 этаж</p>	 <p><b>Продам торговые помещения назначения, 80,2 м²</b> 67 627 Р за м² Поволжская ул., 23 р-н Октябрьский 2 комнаты/1 этаж</p>	 <p><b>Торговая площадь, 68,6 м²</b> 101 486 Р за м² 11-й восточный, 31 р-н Октябрьский 4 комнаты</p>	 <p><b>Свободного назначения, 116 м²</b> 62 069 Р за м² пр-д 60 лет Октября, 25А р-н Московский 2 комнаты/1 этаж</p>	 <p><b>Свободного назначения, 76 м²</b> 100 800 Р за м² Булварный Бурный, 20А/30А р-н Советский 14 комнаты/1 этаж</p>	 <p><b>Офис, 183 м²</b> 72 816 Р за м² ул. Возводина 1000/343, 15 р-н Московский 3 комнаты/1 этаж</p>
 <p><b>Свободного назначения, 106 м²</b> 61 324 Р за м² ул. Добровольца, 6 р-н Московский 1 этаж/1 этаж</p>	 <p><b>Офисные помещения, 132,1 кв.м</b> 49 285 Р за м² Эльбурская ул., 00 р-н Октябрьский 2 комнаты/1 этаж</p>	 <p><b>Свободного назначения, 82 м²</b> 79 268 Р за м² ул. Тельмана, 28 р-н Октябрьский 3 комнаты/1 этаж</p>	 <p><b>Продам торговые помещения, 141,8 м²</b> 53 687 Р за м² Поволжская ул., 23 р-н Октябрьский 1 этаж/1 этаж</p>	 <p><b>Свободного назначения, 55,1 м²</b> 138 241 Р за м² ул. Тельмана, 21А р-н Октябрьский 3 комнаты/1 этаж</p>	 <p><b>Свободного назначения, 125 м²</b> 62 408 Р за м² Поволжская ул., 11 р-н Октябрьский 3 комнаты/1 этаж</p>

Рис.6. Предложения о продаже коммерческих объектов от 50-200 кв.м.





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. офисные помещения в центре города являются востребованными, так как деловые и торговые центры стали набирать большую популярность, чем помещения в жилых домах на первом этаже;

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

4. цены, за которые реально продаются объекты, значительно отличаются от объявленных;

Цены на коммерческую недвижимость аналогичного использования с оцениваемым объектом, а так же аналогичны по площади, варьируются от 3483 руб./ кв.м. до 140 000 руб. / кв.м. в среднем по городу на объекты различного назначения цены идут от 8 333- 80 000 руб. / кв.м. ,так же есть объекты дешевле чаще всего это объекты производственного назначения, на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки, наиболее дешевыми объектами являются помещения, расположенные в цокольных и подвальных этажах. 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. На текущий момент объекты расположенные в жилых домах становятся менее привлекательными, больше ценятся крупные торговые центры, или административные здания, с большой проходимостью, потоком людей. Исходя из анализа рынка помещения свободного назначения, которые можно использовать под любой вид деятельности, как раз расположены в жилых дома с административными помещениями, и даже в таких не столь привлекательных и проходимых местах, цены на подобные объекту могут достигать до 100 000 руб./ кв.м., но так же и иметь низкий удельный показатель стоимости.

#### 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 достижением компромисса – *торгом*.

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствии с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2022 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для объектов свободного назначения, составляет от 9,5% до 20,5%.

**Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия**

Таблица 451. 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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%

Рис. 7. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр.463



Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

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 инвестиционные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком. Однако существуют качественные признаки и выраженные в виде чисел индикаторы, которые позволяют отнести соответствующий сегмент к активному или неактивному рынку.

Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на объекты недвижимости и т.д. Только после адекватного анализа рыночной информации

Рис. 8. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 52

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. В данном случае конкретно по городу Улан-Удэ, данный фактор не сказался на ценообразовании, с момента февраля 2022г, рынок замер в ожидании, продажи сократились, спрос отсутствует, в условия затруднительного социально-экономического положения, рынок стоит на месте.

**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 соотносиму 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 имеет меньший удельный показатель стоимости, чем у объектов меньшей площади, для офисно-торговой данный фактор оказывает влияние, так как требует помимо покупки или продажи, дополнительных затрат. Для помещений расположенных в жилых домах, данный фактор чаще всего не оказывает влияния, особенно это касается объектов расположенных в советской постройки, так как в современных домах более крупногабаритные площади.



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

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового сегмента по аналогичной площади расположенные в основном на первых этажах жилых домов, варьируются от 3 483 руб./ кв.м. до 140 000 руб./ кв.м., цены зависят от местоположения, наличия ремонта отделки, уровня активности, площади. Исходя из анализа рынка так же можно сделать выводы, что помещения в подвальных или цокольных этажах, стоят дешевле чем коммерческий сегмент в виде нежилых зданий или помещений расположенных на первом и выше этажах.

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 РЫНОЧНОЙ 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 котируемую на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены.

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

(с) при отсутствии наблюдаемых цен, описанных в подпунктах (а) и (б), 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 котируемые цены 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 были 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.

***Доходный подход применялся, с учетом рыночных данных, основанных на предложении арендных ставок аналогичных объектов.***

#### **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 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1 Расчет стоимости сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения 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.

**Таблица 9. Описание объектов-аналогов**

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	3 200 000	5 100 000	4 100 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	17.03.2023	12.03.2022	01.03.2023
Общая площадь, кв.м.	110,8	55,7	91,95	67,9
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	57 450,63	55 464,93	60 382,92
Все объекты аналоги продаются без учета НДС		Проводилось интервью по тел. 89644100661, объект продается без НДС, принадлежит физ.лицу	Проводилось интервью по тел. 89644023369, объект продается без НДС, принадлежит физ.лицу	Проводилось интервью по тел. 89834302346, объект продается без НДС, принадлежит физ.лицу
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, 20, помещение № 1.	р-н 20А квартал, ул. Ключевская, д. 76а	р-н Саяны, ул. Геологическая	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Комарова, 16 р-н Железнодорожный



Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление, горячее водоснабжение, отдельный вход	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление, горячее водоснабжение, отдельный вход	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление, горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление, горячее водоснабжение
Этажность	1 жилого дома	1 жилого дома	1 жилого дома	1 жилого дома
Состояние отделки	простой косметический ремонт	простой косметический ремонт	Требует косметического ремонта	простой косметический ремонт
Краткое описание местоположения	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, вблизи крупной автомагистрали города, которая следует к другим районам города, так же к выезду из города/ окраина города помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, вблизи крупной автомагистрали города, которая следует к другим районам города, так же преобладает жилая застройка как среднеэтажная так и высотная помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, вблизи крупной автомагистрали города, которая следует к другим районам города, так же преобладает жилая застройка как среднеэтажная так и высотная помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, которая следует к другим районам города, так же к выезду из города/ окраина города помещение подойдет под любой вид бизнеса.
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная
Ссылка на источник	-	<a href="https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7133861/">https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7133861/</a>	<a href="https://ulan-ude.etagi.com/commerce/571777/">https://ulan-ude.etagi.com/commerce/571777/</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_67.9_m_2357826880">https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_67.9_m_2357826880</a>

### 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.

Согласование цен сходных объектов должно производиться, только если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет не более 30-40%. Если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет более указанных цифр, то Оценщик обосновывает такое превышение разницы.

**Таблица 10. Корректировки для расчета стоимости нежилого помещения**

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																										
Цена продажи	1	-15,0	<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 может достигать -24%, в нашем случае поправка составит -15,0 для офисно-торговых объектов свободного назначения (согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.</p> <p>Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, в границе расширенного интервала, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><b>Цены предложений объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12.0%</td> <td>8.0% - 17.0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15.0%</td> <td>9.2% - 20.8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13.0%</td> <td>7.5% - 18.5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12.5%</td> <td>7.7% - 17.2%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>14.0%</td> <td>8.5% - 20.2%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17.0%</td> <td>11.0% - 24.0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	<b>Цены предложений объектов</b>			1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.0%	8.0% - 17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% - 20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.7% - 17.2%	5. Объекты свободного назначения	14.0%	8.5% - 20.2%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.0%	11.0% - 24.0%
	Класс объектов	Неактивный рынок																											
		Среднее		Расширенный интервал																									
<b>Цены предложений объектов</b>																													
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.0%	8.0% - 17.0%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% - 20.8%																											
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%																											
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.7% - 17.2%																											
5. Объекты свободного назначения	14.0%	8.5% - 20.2%																											
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.0%	11.0% - 24.0%																											
2	-15,0																												
3	-15,0																												



<p>Корректировка на местоположение</p>	<p>1 2 3</p>	<p>-8 -8 0</p>	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не потребуется для объекта Аналога 3, так как они в схожей экономической зоне с оцениваемым объектом, для объектов аналогов № 1 и 2, корректировка составит – 8%, не смотря на то, что они расположены вблизи крупных автомобильных дорог, так же они расположены в районах среднеэтажной постройки, так же учитывается тот фактор, что все объекты расположены в жилых домах.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.</i></p> <p>Таблица 76. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения 0,5 - 1 млн чел.</p> <table border="1" data-bbox="708 546 1498 913"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">цены</th> <th colspan="6">Аналог</th> </tr> <tr> <th>исторический центр города</th> <th>центры деловой активности</th> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <th>Среднеэтажная жилая застройка</th> <th>зона автомагистралей</th> <th>огражденные зоны</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">объект оценки</td> <td>исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,21</td> <td>1,31</td> <td>1,37</td> </tr> <tr> <td>центры деловой активности</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,15</td> <td>1,23</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>многоквартирная жилая застройка</td> <td>0,86</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>среднеэтажная жилая застройка</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>зона автомагистралей</td> <td>0,76</td> <td>0,81</td> <td>0,89</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>огражденные территории</td> <td>0,73</td> <td>0,78</td> <td>0,85</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	цены		Аналог						исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	огражденные зоны	объект оценки	исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,15	1,23	1,29	многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18	среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,88	0,97	1,00	1,09	1,14	зона автомагистралей	0,76	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05	огражденные территории	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00
цены		Аналог																																																										
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	огражденные зоны																																																					
объект оценки	исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37																																																					
	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,15	1,23	1,29																																																					
	многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18																																																					
	среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,88	0,97	1,00	1,09	1,14																																																					
	зона автомагистралей	0,76	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05																																																					
	огражденные территории	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00																																																					
<p>Корректировка на красную линию</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>В данном случае отличается корректировка не потребуется, все объекты расположены вблизи дороги, имеют схожую привлекательность так как расположены в жилых домах.</p>																																																									
<p>Корректировка на масштаб</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Корректировка в данном случае не потребуется, так как все рассматриваемые объекты по площади расположены в одном диапазоне от 50-125 кв.м., согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</i></p> <p>Таблица 239. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продаж</p> <table border="1" data-bbox="730 1357 1503 1585"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Объект оценки</th> <th rowspan="3">Общая площадь, кв.м.</th> <th colspan="6">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>от 0 до 50</th> <th>от 50 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>от 0 до 50</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,22</td> <td>1,49</td> <td>1,50</td> <td>1,52</td> </tr> <tr> <td>от 50 до 125</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,44</td> <td>1,45</td> <td>1,45</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,82</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,23</td> <td>1,24</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,67</td> <td>0,70</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,67</td> <td>0,69</td> <td>0,81</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,58</td> <td>0,60</td> <td>0,71</td> <td>0,87</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог						от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,52	от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,45	от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41	от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15	от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14	от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00	
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог																																																										
		от 0 до 50	от 50 до 125			от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																			
		от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,52																																																				
от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,45																																																						
от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41																																																						
от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15																																																						
от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14																																																						
от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00																																																						
<p>Корректировка на тип объекта</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. Корректировка не потребуется, так как все объекты являются встроенными помещениями, расположенными на первом этаже многоквартирного жилого дома.</p>																																																									
<p>Корректировка на этаж расположения</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Данная поправка учитывает расположение в здании, так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны чем этажи выше либо в подвале или цоколе. Корректировка не потребуется, все помещения расположены на первом этаже.</p>																																																									
<p>Корректировка на отделку</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 3713 0</p>	<p>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости.</p> <p>В данном случае все рассматриваемые объекты аналоги по типу имеют простую отделку стандарт. Но у объекта налога 2, состояние отделки в чистовом варианте, требует косметического ремонта, аддитивная поправка составит +3713 руб., согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.</p>																																																									



		Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и складские здания объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия				
		Таблица 413. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м				
		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0

**Корректировка (поправка)** – математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Использование оценщиком в Отчете аналоги должны быть сходны с объектом оценки по количеству комнат, типу дома (блочные, панельные, кирпичные, монолит), по площади (если площадь аналога более чем на 10 м.), вводится корректировка (поправка).

**Отрицательная поправка (-)** вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый объект.

**Положительная поправка (+)** вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому объекту.

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировка на условия сделки и состояние рынка;
- 2) корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки.

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

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

## 5.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Таблица 11. Расчет справедливой стоимости нежилого помещения

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	3 200 000	5 100 000	4 100 000
2	Общая площадь, кв.м.	110,8	55,7	91,95	67,9
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	57 451	55 465	60 383
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%





5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	57 451	55 465	60 383
6	<b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>	оценка	<b>-15,0%</b>	<b>-15,0%</b>	<b>-15,0%</b>
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	48 833	47 145	51 325
8	<b>Корректировки на местоположение %</b>	оценка	<b>-8,0%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>0,0%</b>
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	44 926	43 374	51 325
10	<b>Корректировка на тип объекта %</b>	оценка	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	44 926	43 374	51 325
12	<b>Корректировка на площадь, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	44 926	43 374	51 325
14	<b>Корректировка на парковку, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	44 926	43 374	51 325
16	<b>Корректировка на этаж, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	44 926	43 374	51 325
18	<b>Корректировка на отделку, %</b>	оценка	<b>0,00</b>	<b>3713,00</b>	<b>0,00</b>
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	44 926	47 087	51 325
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	<b>8%</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		<b>1,08</b>	<b>1,08</b>	<b>1,00</b>
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>1,00</b>
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			<b>2,85</b>	
24	Весовой коэффициент	-	<b>0,32</b>	<b>0,32</b>	<b>0,35</b>
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	14 586	15 288	17 997
27	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)</b>			47 872	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			110,8	
29	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)</b>			<b>5 304 172</b>	
30	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)</b>			<b>5 300 000</b>	

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения площадью 110,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет с учетом округления (и без НДС) :

**5 300 000**

**(пять миллионов триста тысяч) рублей.**

### 5.3. Определение справедливой стоимости доходным подходом

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Основное преимущество, которое имеет доходный подход оценки недвижимости по сравнению с рыночным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком, который имеет доходный подход оценки недвижимости, является то, что он в отличие от двух других подходов оценки основан на прогнозных данных. Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает: - качество и количество доходов, который объект недвижимости может понести в течение своего срока службы; - риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона. Доходный подход используется при определении инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта. Также он используется при определении рыночной стоимости.



Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);

принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Капитализация дохода — это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей. Эти величины учитывают:

- сумму будущего дохода;
- время, когда должен быть получен доход;
- продолжительность получения дохода.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

- прогнозирование будущих доходов;
- капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямая капитализация доходов;
- дисконтированные денежные потоки.

Метод капитализации дохода

Метод капитализации доходов используется, если

потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = NOI / R,$$

где V – стоимость оцениваемого объекта;

NOI – чистый операционный доход (ЧОД);

R – коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

#### **Расчет ожидаемого чистого операционного дохода, для этого необходимо определить:**

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) до уплаты налогов.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась общая площадь оцениваемого здания. Это связано с выбором в качестве аналогов при расчете рыночной ставки арендной платы нежилых зданий, предлагаемых к сдаче в аренду полностью.

Для начала необходимо определить величину арендной ставки за 1 кв.м. в рамках сравнительного анализа, объекты Аналоги подбирались наиболее схожи по назначению, фактическому использованию, сопоставимы по площади, по местоположению. Данные объекты представлены в таблице 12.

**Таблица 12. Подбор объектов аналогов для определения величины арендной ставки**

Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 140А, 10Б р-н Октябрьский	100 кв.м.	550 руб. / кв.м.	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2003_211823">https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_100_m_2003_211823</a> Сдам коммерческую площадь, можно под магазин, офис, склад, клуб, производство. Отопление, горячая, холодная вода, канализация подведена. Входная группа из рольставней. Отделка внутренних помещений, полы в плитке. Рядом конечная остановка 57го маршрута, амбулатория поликлиники 3, большая и удобная парковка. Возможен торг. Объект расположен в жилом доме на первом этаже, район относится к окраине города, вблизи автомобильной дороги, соединяющий районы города. Аренда без учета НДС. физ.лица.
---	--------------	---------------------	---



Республика Бурятия, Улан-Удэ, пр-т 50 лет Октября, 25А р-н Железнодорожный	116 кв.м	560руб./ кВ.м.	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116_m_2805_068279">https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_116_m_2805_068279</a> Сдам в аренду помещение свободного назначения. Удобное месторасположение, в шаговой доступности трамвайная остановка и маршрутного такси. Услуги отопления включены в ар. плату. Объект расположен в жилом доме на первом этаже, вблизи крупной автодороги к Элеватору, расположен внутриквартально среди высотной и среднеэтажной постройки. Аренда без учета НДС, физ.лица.
Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Гагарина, 27к2 р-н Железнодорожный	110к в.м.	636 руб./ кВ.м.	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_2822_283309">https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_2822_283309</a> Помещение на первой линии! Свет, жкх отдельно! Объект расположен в жилом доме на первом этаже, район относится к району жилой и административной постройки., вблизи автомобильной дороги, соединяющий районы города расположен среди высотной и среднеэтажной Аренда без учета НДС. физ.лица.
Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Бабушкина, 13А р-н Октябрьский	125к в.м.	600 руб./ кв.м.	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_125_m_1856_660628">https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_125_m_1856_660628</a> Сдам в аренду на длительный срок помещение под офис, салон, магазин. Хорошая транспортная доступность, вместительная парковка. Ост. Геологическая. 600руб/кв.м Объект расположен в жилом доме на первом этаже, район относится к жилой застройке, вблизи автомобильной дороги, соединяющий районы города. Аренда без учета НДС. физ.лица.

Таблица 13. Расчет арендной ставки

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена предложения аренды, руб.	оценка	55 000	65 000	70 000	75 000
2	Общая площадь, кв.м.	110,8	100	116	110	125
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	550	560	636	600
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	550	560	636	600
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14.0%	8.7%	19.3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12.5%	7.6%	17.4%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.6%	17.4%
5. Объекты свободного назначения	14.0%	8.7%	19.3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15.0%	8.9%	21.1%

Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лефер. Л.А. 2021г.

7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	473	482	547	516
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	-9,0%	-9,0%	0,0%

Таблица 77. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения 0,5 - 1млн чел.

арендные ставки	Аналог					
	исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраинные пром. зоны
исторический центр города	1,00	1,06	1,15	1,23	1,26	1,37
центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,16	1,20	1,30
многоквартирная жилая застройка	0,87	0,92	1,00	1,06	1,10	1,19
среднеэтажная жилая застройка	0,82	0,86	0,94	1,00	1,03	1,12
зона автомагистралей	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00	1,08
окраинные пром. зоны	0,73	0,77	0,84	0,89	0,92	1,00

Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лефер. Л.А. 2021г.

9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	473	439	498	516
---	---	--------	-----	-----	-----	-----



10	Корректировка на тип объекта % ( все объекты встроенные помещения, корректировки нет)	оценка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	473	439	498	516
12	Корректировка на площадь, % ( все объекты аналогичной площади)	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	473	439	498	516
14	Корректировка на парковку, % ( все имеют схожий тип парковки)	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	473	439	498	516
16	Корректировка на этаж, % ( все объекты расположены на 1-ом этаже. Или цоколе на уровне 1-го этажа, корректировки нет)	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	473	439	498	516
18	Корректировка на отделку, % ( все имеют простой косметический ремонт)	оценка	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	473	439	498	516
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	0%	9%	9%	0%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,09	1,09	1,00
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		1,00	0,92	0,92	1,00
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6+7		3,83			
24	Весовой коэффициент	-	0,26	0,24	0,24	0,26
25	Сумма весов	-	1,00			
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости аренды объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	123	105	119	135
27	<b>Итого рыночная стоимость аренды 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)</b>		482			

### Определение потенциального валового дохода

#### Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования, недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Потери от недоиспользования связаны с конструктивными особенностями здания, функциональными назначениями помещений.

Потери от недозагрузки помещений связаны с неполной сдачей в аренду в течение года площадей объекта оценки, простаивание помещений в течение поиска новых арендаторов, недозагрузка определяется «доходностью» местоположения. Объект оценки в зависимости от классности торгово-офисных объектов относится к свободным объектам. Учитывая не всю занятость помещения, потери от неполной сдачи при сдаче помещения в аренду будут учитываться на среднем уровне.

Корректировка на недозагрузку принята по Справочнику оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфер Л.А., 2021 год, в размере среднего значения расширенного интервала на неактивном рынке 19%.

Таблица 11. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	17,5%	10,0% - 25,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,0%	11,6% - 28,4%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	17,5%	9,4% - 25,6%
4. Стрит-ритейл	17,5%	9,9% - 25,1%
5. Объекты свободного назначения	19,0%	11,0% - 27,0%



### Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные
- условно-переменные (эксплуатационные)
- расходы (резерв) на замещение

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени загрузки объекта. Как правило, это налоги на имущество, расходы на страхование имущества. К *условно-переменным* расходам относят расходы, размер которых зависит от степени загрузки объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории, вывоз мусора.

В данном случае определенный ПВД не включает текущий ремонт. Требуется выделить операционных расходов на управленческие расходы: зарплата управляющего, бухгалтера, юриста, расходы на замещение, затраты на содержание территории, налоги за недвижимость, страхование.

С учетом того, что оценка выполняется на ретроспективную дату с известными в прогнозный период операционными расходами. По расширенному интервалу процент **операционных расходов** лежит в интервале от 13,4% до 25,8% (Справочник оценщика недвижимости «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфер Л.А., 2019 год).

### Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 38

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	13,4%	25,8%

Расчет чистого операционного дохода производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро}),$$

где ПВД - потенциальный валовой доход, руб/год;

Пз - потери от недозагрузки, неиспользования, потери при сборе арендной платы, руб/год;

Ро - операционные расходы, руб/год

**Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени**

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости определяется по следующей формуле:

$$C_{дп} = \text{ЧОД}/K$$

где СДП – стоимость единого объекта недвижимости;

**ЧОД** – чистый операционный доход;

**K** – коэффициент капитализации.

Значение **коэффициента капитализации (ставки капитализации)** определено на основе аналитических данных из Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, для доходного рынка», под редакцией Лейфер Л.А., 2021 год. Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Расширенный интервал значений текущей доходности для объектов свободного назначения, составляет от 6,1% до 10,8%. В данном случае величина составит 8,4%.

Таблица 24. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
Объекты классов А, В	8.6%	6.2%	11.1%
Объекты класса С	8.2%	5.9%	10.5%
Торговые центры	10.0%	7.2%	12.7%
Стрит-ритейл	8.1%	5.8%	10.3%
Объекты свободного назначения	8.4%	6.1%	10.8%

Используемое значение ставки капитализации соответствует рыночным условиям на дату оценки.

**Расчет стоимости единого объекта недвижимости, путем капитализации чистого операционного дохода за год, представлен в таблице ниже.**



Таблица 14. Определение справедливой стоимости нежилого помещения

Наименование показателя	Значение	Аргументы	
		3	4
1	2	3	4
<b>1. Потенциальный валовой доход (PGI)</b>	---	<b>Количество</b>	<b>Арендная ставка за объект, руб./мес за кв.м.</b>
Сдача в аренду объекта оценки, руб./год	640 867	110,8	482
<b>ИТОГО, потенциальный валовой доход, руб./год</b>	<b>640 867</b>	---	---
<b>2. Действительный валовой доход (EGI)</b>	---	---	---
Потери от недоиспользования и потери при сборе арендной платы (V&L)	---	<b>Прогнозируемый процент от потенциального валового дохода</b>	---
Потери от недоиспользования и потери при сборе арендной платы, руб./год	-121765	19,00%	---
<b>ИТОГО, потери от недоиспользования и потери при сборе арендной платы, руб./год</b>	<b>-121765</b>	---	---
<b>ИТОГО, действительный валовой доход, руб./год</b>	<b>519 102</b>	---	---
<b>3. Чистый операционный доход (NOI)</b>	76 904	19,6%	---
Эксплуатационные расходы	---	---	---
Налог на имущество, руб./год	---	---	---
Налог на землю, руб./год	0	---	---
<b>ИТОГО, эксплуатационные расходы, руб./год</b>	<b>0</b>	---	---
<b>ИТОГО, чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>442 198</b>	---	---
<b>4. Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом</b>	---	---	---
Чистый операционный доход, руб./год	442 198		
Ставка капитализации стоимости, %	8,40%		
<b>ИТОГО, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно), руб.</b>	<b>5 264 000</b> <i>учитывая отсутствие расхождений результатов, возможно округлить до 5 300 000 руб.</i>		

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения площадью 110,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода составляет с учетом округления (и без НДС) :

**5 300 000**

(пять миллионов триста тысяч) рублей.

#### 6. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 5 300 000 рублей
- доходным подходом: 5 300 000 рублей.

#### Обоснование выбора использованных весов

Ранее, различными методами в рамках различных подходов Оценщику удалось найти несколько ориентиров рыночной стоимости имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

- найдем сумму баллов каждого подхода;

- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;

- по отношению сумму баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;

- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный все подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. В данном случае согласование требуется только для нежилого здания, земельный участок был определен в рамках одного сравнительного подхода .



Таблица 15. Обобщение результаты оценки ( для согласования стоимости помещения)

Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
Величина ориентира, руб.	Не применялся	5 300 000	5 300 000
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	3	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	3	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	3	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	3	3
Итого сумма баллов для данного подхода	0	12	12
Подход применялся?	Нет	да	да
Сумма баллов	24		
Вес подхода, %	0,0%	50,0%	50,0%
<b>Согласованная величина стоимости</b>	$5\,300\,000 * 50\% + 5\,300\,000 * 50\% = 5\,300\,000$		
Итоговая Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	5 300 000		

Оценщиком выбрана четырех балльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

2 балла – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

3 балла – если данный метод более чем достаточно удовлетворяет критериям данного фактора.

Полученная рыночная стоимость 1 кв. м. нежилого помещения в размере 47 834 руб./ кв.м. так же укладывается в диапазон цен полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

Таким образом, согласованная величина стоимости составит: 5 300 000 рублей.



## 7. Итоговое заключение о справедливой стоимости оцениваемого объекта

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

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

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

**Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 110,8 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1, составляет с учетом округления и без НДС :**

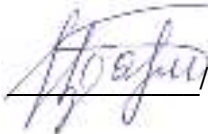
**5 300 000**

**(пять миллионов триста тысяч) рублей.**

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

Вывод о 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.

27 марта 2023 г.





## 8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

### Перечень использованных при проведении оценки данных

#### Анализ рынка объекта оценки

#### Базы данных агентств недвижимости:

#### Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации; Части первой, второй– (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ) Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №135-ФЗ от 20 августа 1998 г. (с изменениями на дату оценки)
3. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 17.06.2010) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997)
4. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
5. - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
6. - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
7. - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
8. - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
9. - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
10. - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
11. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
12. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;
13. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г. ;
14. 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.
15. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. ( Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

#### Специальная литература:

1. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ООО РОО, 2003г.;
  2. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
  3. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
  4. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
  5. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
  6. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
  7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
  8. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
  9. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2021г. под редакцией Лейфера Л.А.
  10. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2021г. под редакцией Лейфера Л.А.
  11. Справочник оценщика недвижимости -2019 г. Том. Операционные расходы для коммерческой недвижимости , Нижний Новгород, 2019г. под редакцией Лейфера Л.А.
- Методы и модели оценки недвижимости. Оценка в условиях недостатка информации. Современные статистические технологии. Лейфер Л.А. 2015г.



Приложение 1 Фотографии объекта оценки







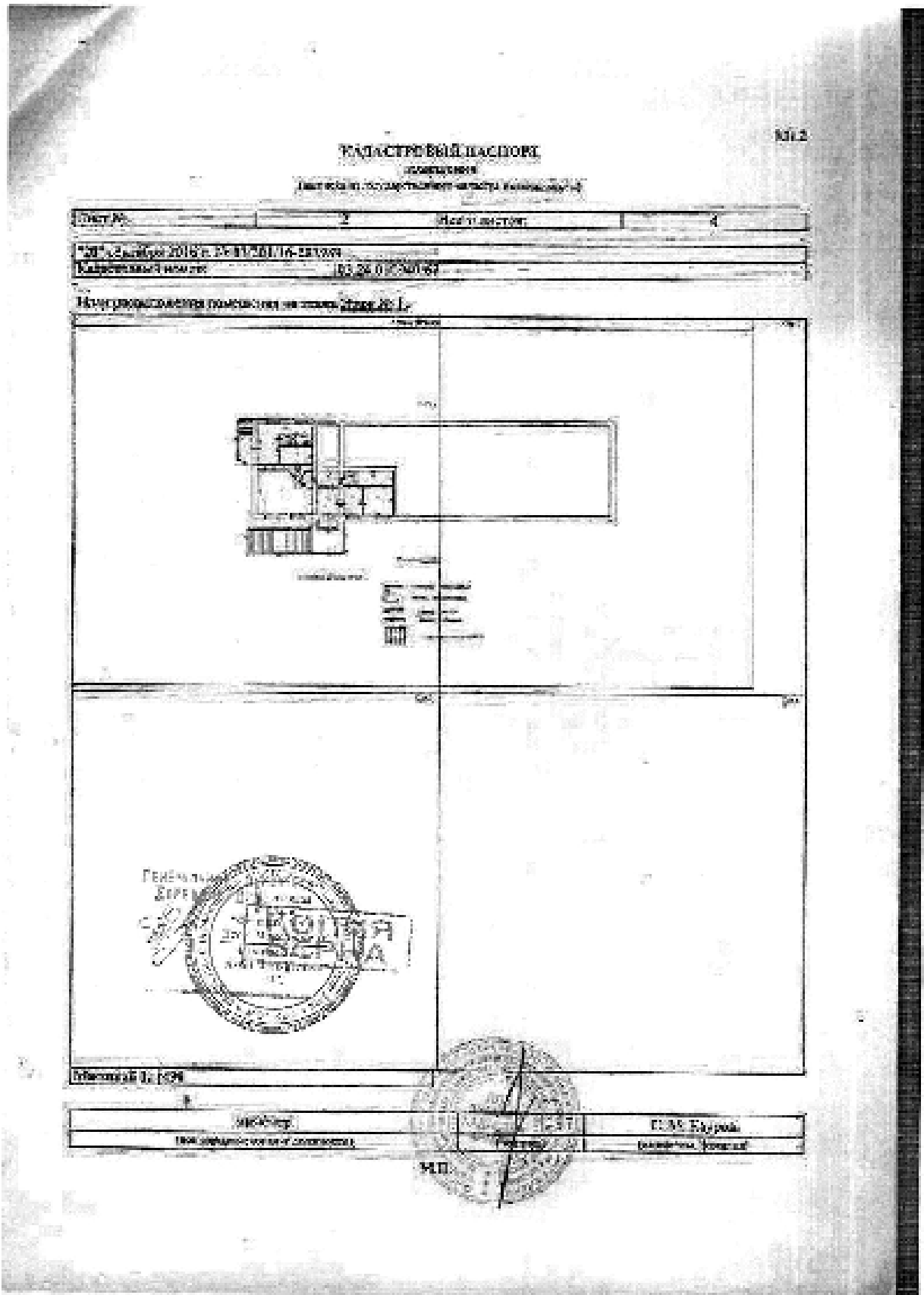












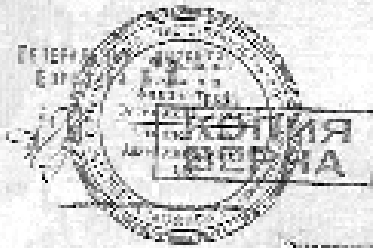
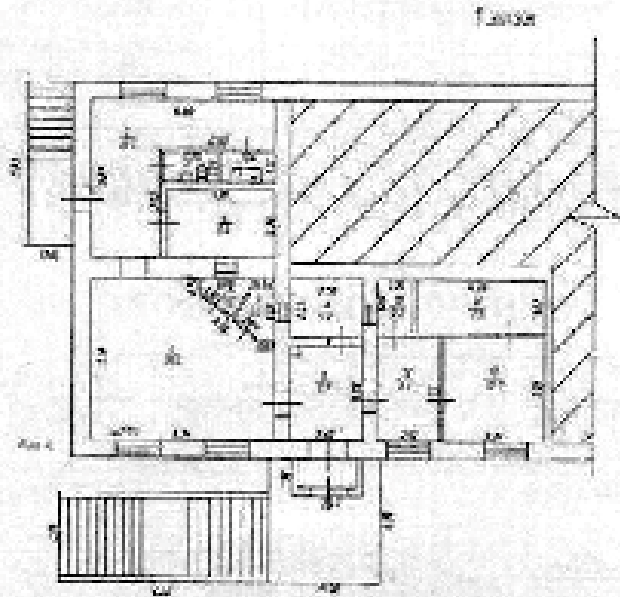








Посадочный план



Угловой коридор в антресолях

Инв. номер	Этаж	Классификация	Назначение	Площадь по инв. номеру			Объем
				площадь по плану	по факту	по факту	
29-02/2015	А	1	коридор	10,1		10,1	0,25
			коридор	2,1		2,1	
			коридор	2,2		2,2	
			коридор	8,6	8,6		
			коридор	21,5	21,2		
			коридор	1,8	1,8		
			коридор	1,9	1,9		
			коридор	8,7	8,7		
			коридор	2,7		2,7	
			коридор	2,2	2,2		
			коридор	7,9		7,9	
			коридор	12,7		12,7	
			коридор	8,1		8,1	
Итого:				130,8	51,0	89,8	



**3. Описание объекта по помещению**  
 Помещение размещено на 1 этаже

1. Категория назначения: нежилое помещение  
 2. Назначение: помещение  
 3. Назначение по назначению: нежилое  
 4. Год постройки: 1987  
 5. Общая площадь помещения в том числе на этаже: 110,8м<sup>2</sup>  
 6. Итого: Общая площадь (с учетом) в составе территории: 110,8м<sup>2</sup>

**4. Техническое описание объекта, включая элементы и благоустройства - лит. А**

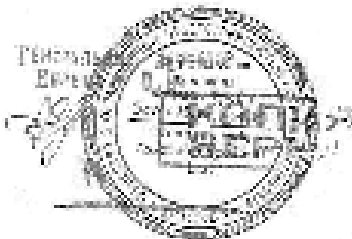
№№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание и характеристики элементов (материал, конструкция, состояние и др.)	Нормативная ссылка
1	Фундамент	бетонный монолит	71
2	Стены	кирпичные	70
3	Перекрытия	железобетонные	29
4	Полы	линолеумная плитка	16
5	Крыша		
6	Фасад	штукатурка	8
7	Двери	деревянные, металлические	9
8	Лифты (эскалаторы)	металлическая конструкция, отделка	
9	Оборудование		11
	Вентиляция	нет	
	Лифты (эскалаторы)	нет	13
	Стеклопакет	нет	13
	Канализация	нет	15
	Телекоммуникации		
	Уборка помещений		
	Горючие материалы		
10	Прочие	танкер	10
	Прочие работы		15

**5. Метрические сведения об объекте и дата 2011 г.**

Площадь застройки	Назначение	Б. т.п.	Объем	Площадь в кв. м	Состояние по техническому	Средняя стоимость в кв. м	Площадь в кв. м	Действительная стоимость
110,8	Нежилое		5 110,8 м <sup>3</sup>				14	

Балансовая стоимость в рублях

0 руб.







## Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков



## ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г.  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан и подтвержденно того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Бадмацывренова Цыянгия Аюровна  
Паспортные данные: Сер. 8112 №493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012  
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багульник, квартал 3, д. 5
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Петавицкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г., за. адрес: prof-mak@ingos.ru, тел. (495) 956-77-77  
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г., тел. (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражем Страхователя с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «31» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, произошедшие в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.  
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет иждивателя, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.  
10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается не исполненным в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бадмацывренова Цыянгия Аюровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:  
(Арбитражный С.Ю., Нечетных против, арбитражных, финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Лицензии №8244/32-4/21 от 23.03.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Лицензии №12452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)







Страховое акционерное общество «ВСК»  
Оформлено в ФСС

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22840B4FC0009

<b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балхаснова, блок Е, оф. 308	
<b>Объект страхования:</b> не противоречащие 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.	
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение 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.	
<b>Страховая сумма</b>	<b>Страховая премия</b>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,08% от страховой суммы
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» июня 2022 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «20» июня 2022 г. по «19» июня 2023 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным 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 итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Бурятский филиал: г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, д.28

От имени Страховщика:

М.П.



Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «20» июня 2022 г.





## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022018-1

с 18 июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от 18 июня 20 21 г. № 204

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 18 июня 20 24 г.

Федеральный ресурсный центр





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



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



Ассоциация независимых экспертов-оценщиков  
 группы ассоциаций оценщиков (ТЕГОВА)



Служба 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 запросу

Бадмаццреновой Цыганга Андреевны

И.О.И.Ф. ФИО лица, запрашивающего выписку

о том, что Бадмаццренова Цыганга Андреевна

И.О.И.Ф. ФИО лица

является членом РОО и включен(а) в реестр «И4» в декабрь 2007 г. за регистрационным номером 001685

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №022018-1 от 18.06.2021, Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

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

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Сидник Инфо" (ИНН 0326495191)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании гражданской ответственности оценщиков:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" Договор №433-1211212100258/7765000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 30000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023.
2. Страхование акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-1211212100258/7765000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 30000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023.

Сведения о результатах проведенных РОО проверок членов саморегулируемой организации:

1. Плановая, 05.02.2013 - 05.02.2013, основное проведение: Решение №5074, результат: Пройдена;
2. Плановая, 16.10.2015 - 20.10.2015, основное проведение: Протокол Совета РОО №14 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 20.11.2018 - 20.11.2018, основное проведение: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 01.03.2022 - 03.03.2022, основное проведение: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Пройдена.

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 неизмененные 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 в случае причинения ущерба деятельности (обеспечения) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2023 г.

Дата составления выписки 31 марта 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зориков

М.П.





Информация об объектах аналогах



The screenshot shows a real estate listing on the website etagi.ru. The main image is a large photograph of a modern office building with a curved facade. To the right of the main image is a smaller map showing the location and a vertical strip of four smaller photos showing different views of the building. Below the main image, the text reads: "Офис, 55.7м²", "р. - 21А Шарташ, ул. Клемяшова, д. 76а", and "На карте". The price is listed as "3 200 000 ₽" with "57 451 ₽/м²". There are buttons for "Позвоните мне" and "Попросить информацию". To the right of the listing is a profile for "Сулеймова Надежда Сергеевна" with a phone number "7 800 100 10 00" and a red button "Позвоните мне". Below the main image is a section titled "Описание" with a large block of text describing the office space, including details about its location, features, and suitability for business.

The screenshot shows a real estate listing on the website realty.ru. The main image is a large photograph of a multi-story residential building. To the right of the main image is a vertical strip of six smaller photos showing different views of the building and its surroundings. Below the main image, the text reads: "Свободное назначение, 91.95м²", "ул. Бельгус, Голубинский, д. 28", and "На карте". The price is listed as "5 100 000 ₽" with "55 465 401 ₽". There are buttons for "Позвоните мне" and "Попросить информацию". To the right of the listing is a profile for "Пугалина Юлия Владимировна" with a phone number "7 354 432 33 69" and a red button "Позвоните мне". Below the main image is a section titled "Описание" with a large block of text describing the free-use area, including details about its location, features, and suitability for business.



avito.ru/ulan-uda/kom\_mercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_67.9\_m\_2357826880

## Свободного назначения, 67.9 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное | Сравнить | Дать объявлению

**4 100 000 Р**    
 60 888 Р за м<sup>2</sup>   
или предложить свою цену

8 983 430-23-46

Написать сообщение   
Позвонит с телефона дилера

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще вопросы? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

ИП Демидовичев П.Б.   
 Коммерция   
 На Авито с сентября 2012   
 Закрыто 46 объявлений   
[Решить проблему](#)

И.И.И.

И.И.И. объявлений по запросу

Поделился на предмет

Свойства недвижимости:   
 Бюджет

**О помещении**

Вход с улицы | Высота потолка: 2,7 м |   
 Отдельный вход/выход | Отдельная парковка |   
 Общая площадь: 67,9 м<sup>2</sup> | Отопление: центральное |   
 Этаж: цокольный | Тип сделки: продажа

### Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Коммуна, 16   
 р-н Железнодорожный [Показать карту](#)

### Описание

Продам помещение свободного назначения вместе с арендатором. Первая линия, рядом с остановкой общественного транспорта, отдельный вход/выход, парковка.

avito.ru/ulan-uda/kom\_mercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_67.9\_m\_2357826880

## Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Коммуна, 16   
 р-н Железнодорожный [Показать карту](#)

**4 100 000 Р**    
 60 888 Р за м<sup>2</sup>   
или предложить свою цену

8 983 430-23-46

Написать сообщение   
Позвонит с телефона дилера

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще вопросы? | Торг уместен?

**О здании**

Полновесность: в эксплуатации | Удаленность от дороги: первая линия |   
 Тип здания: жилой дом | Парковка: на улице, бесплатная

№ 2357826880 - 1 марта в 12:50 - 2104 просмотра (44 сессии) [Показать больше](#)















Аналоги аренда ставка

avito.ru/ulan-ipo/kommercheskaya-nedvizhimost/svobodnogo-naznacheniya-100-m-2003211823

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку





55 000 Р в месяц

550 м<sup>2</sup> в месяц за м<sup>2</sup>. Без учета НДС  
или предложите свою цену

8 983 530-30-92

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Еще варианты?

Хотите узнать?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
проживает:

Подписаться на продажи

О помещении

<p>Вид: с улицы</p> <p>Общая площадь: 100 м<sup>2</sup></p> <p>Этаж: 1</p>	<p>Отделка: чистовая</p> <p>Тип здания: город</p> <p>Арендные нюансы: есть</p>
--	--

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 140А, 10Б  
ул. Октябрьской

Показать карту

Описание

Сдам коммерческую площадь, можно под магазин, офис, салон, клуб, производство. Отопление, горячая, холодная вода, канализация подведена. Входная группа из раллестеблей. Отделка внутренних помещений, полы в плитку. Рядом конечная остановка 57 по маршруту, амбулатория поликлиники 3, большая и удобная парковка. Всевозможный транспорт.

О здании

<p>Тип здания: жилой дом</p>	<p>Парковка: на улице, бесплатная</p>
------------------------------	---------------------------------------

№ 2003211823 · 25 февраля в 09:14 · 2689 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Спросите у арендодателя

Здравствуй!



avito.ru/ulan-uda/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_116\_m\_2805068279

Жан-Эдмунд ... 11 комнатами от свободного назначения

## Свободного назначения, 116 м<sup>2</sup>

Добавить избранное | Сохранить | Добавить заметку

**65 000 Р в месяц** ▼  
 560 Р в месяц за м<sup>2</sup>. Без учета  
 СПП (предложите свою цену)

8 983 430-23-46

Написать сообщение  
 Ответит в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть сайт? | Тут у меня? | Если можно посмотреть?

ИПП Николаева (ИП)  
 Владивосток  
 На Амур с октября 2012  
 Закрыто 46 объектов  
 Рейтинг профили

Поблизости поделитесь  
 Подпишитесь на профиль

Вопросы автору  
 Ответ

**О помещении**

Безд. с улицы  
 Отдельный вход: есть  
 Общая площадь: 116 м<sup>2</sup>  
 Этаж: цокольный

Отделка: без отделки  
 Отопление: центральное  
 Тип отделки: паркет  
 Максимальная пропускная: 11 авто.

**Расположение**

Республика Бурятия, Улан-Удэ, пр-т 50 лет Октября, 25А,  
 р-н Железнодорожный

Смотреть карту

avito.ru/ulan-uda/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_116\_m\_2805068279

**65 000 Р в месяц** ▼  
 560 Р в месяц за м<sup>2</sup>. Без учета  
 СПП (предложите свою цену)

8 983 430-23-46

Написать сообщение  
 Ответит в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

**Описание**

Сдам в аренду помещение свободного назначения. Удобное месторасположение, в шаговой доступности трамвайная остановка и маршрутного такси. Услуги отопления включены в арен. плату.

**О здании**

Тип здания: жилой дом | Парковка: на улице  
 Удаленность от дорог: вблизи линии и дальше

№ 2805068279 | 9 комнат | 11.64 | 116 кв.м (40 комнат)

Позвониться



avito.ru/Ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_110\_m\_2822283309

## Свободного назначения, 110 м<sup>2</sup>

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить закладку](#)



### О помещении

Вокр. с улицы  
 Общая площадь: 110 м<sup>2</sup>  
 Этаж: цокольный  
 Высота потолков: 3м

Отделка: чистовая  
 Тип аренды: прямая  
 Арендная нагрузка: есть

### Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Гагарина, 27к2  
 р-н Железнодорожный



**70 000 Р в месяц** ▾

820 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без налога  
или арендаторе с ним самим

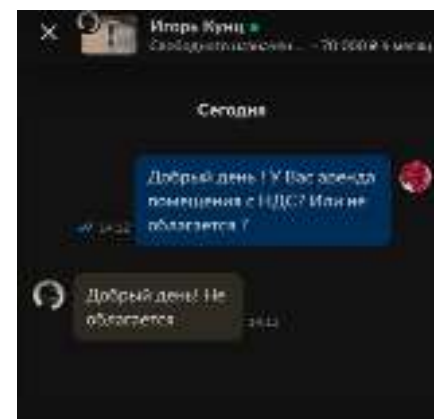
Без звонков  
 Пользователь принимает решение

Написать сообщение  
 Отлично оком чата

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте

[Еще вопросы?](#)
[Тема закрыта?](#)



avito.ru/Ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_110\_m\_2822283309



**70 000 Р в месяц**

820 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без налога  
или арендаторе с ним самим

Без звонков  
 Пользователь принимает решение

Написать сообщение  
 Отлично оком чата

### Описание

Помещение на первой линии Свет, зона отделена

### О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице. Бесплатная,  
 подходит для грузового транспорта

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте

№: 0022021228 - Говори в 16:50 - 514 просмотров (47 ответов)

Позвонить



avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_125\_m\_1856660628

Свободного назначения, 125 м²

75 000 Р в месяц

900 Р в неделю м², без налога или предоплаты за аренду

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить ссылку

8 914 830-74-48

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте

Есть сайт? | Есть услуги? | Когда можно посмотреть?

Пользователь: Арендодатель

Подписаться на продажи

Описание: Можно посмотреть по видеосвязи

**О помещении**

Вход с улицы	Высота потолков 2,8 м
Отдельный вход, есть	Отделка офисная
Общая площадь 125 м²	Тип здания: торговля
Этаж: 1	Арендные коммунальные услуги

**Расположение**

Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Бабушкина, 13А  
р-н Октябрьский

Скрыть карту

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_125\_m\_1856660628

75 000 Р в месяц

900 Р в неделю м², без налога или предоплаты за аренду

8 914 830-74-48

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте

**Описание**

Сдам в аренду на длительный срок помещение под офис, салон, магазин. Хорошая транспортная доступность, вместительная парковка. Ост. Геологическая, Б.Борудейка

**О здании**

Тип здания: кирпичный дом | Парковка на улице, бесплатная

№ 1856660628 | Т. номер: 8 914 830 74 48 | Показать по карте

Подписаться