



# 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 № 80-1/23

Об определении справедливой стоимости недвижимого имущества :  
расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 в,  
3 г, 3д.



<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 23.03.2023 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права
03:24:032805:60	Россия, Улан-Удэ, ул. Конечная, дом №3Д	Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Адрес: .
03:24:032805:97	Россия, Улан-Удэ, ул. Конечная, дом №3Г	Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.
03:24:032805:98	Россия, Улан-Удэ, ул. Конечная, дом №3В	Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 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 отдельно, 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 **23.03.2023** г. 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 и производственно-складской недвижимости, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости.

**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.

**Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 (в, г, д) составляет с учетом округления и без НДС :**

**21 450 000**

**(двадцать один миллион четыреста пятьдесят тысяч) рублей**

**в том числе :**

№ п/п	Справедливая стоимость. руб.
Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Адрес: .	6 190 000
Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.	8 280 000
Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.	6 980 000

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).

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

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

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

С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

27.03.2023 г .

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>2</b>
<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>5</b>
1.1 Задание на оценку.....	5
1.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....	8
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости .....	11
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>13</b>
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц .....	13
2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества.....	14
2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования .....	18
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>20</b>
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ .....	20
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия .....	22
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости .....	23
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	31
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки .....	32
<b>4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>33</b>
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом. ....	33
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода.....	34
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	34
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>35</b>
5.1 Расчет справедливой стоимости нежилых зданий сравнительным подходом.....	35
5.1.1. Описание объектов-аналогов.....	35
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения .....	37
6. Согласование результатов расчетов различными подходами .....	43
7. Итоговое заключение о Справедливой стоимости оцениваемых объектов .....	43
<b>8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....</b>	<b>44</b>
Приложение 1 Фотографии объекта оценки .....	45
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	49
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков.....	74

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	80-1/23 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	Недвижимое имущество расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 (в, г, д).
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	23.03.2023 г.
Период проведения работ	23.03.2023г.-27.03.2023 г.
Дата составления Отчета	27.03.2023 г.
Документы, предоставленные на оценку	<i>Правоустанавливающие документы</i> - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:60) - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:97) - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:98) <i>Технические характеристики</i> Копия Технического паспорта на нежилое здание штаба, столовой от 25.10.2006г. Копия Технического паспорта на нежилое здание казармы, медпункта от 25.10.2006г. Копия Технического паспорта на нежилое здание контрольно-пропускного пункта, склад, гараж от 25.10.2006г.
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	Здание КПП = 6 980 000 руб. Здание Казарма = 8 280 000 руб. Здание Штаба = 6 190 000 руб.
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	21 450 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

## 1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 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. Бабушкина, 32Б. в составе: - Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. - Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. - Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.
Вид оцениваемого права	Общая 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 лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / производственно-складской сегмент
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта оценки	Рассматриваемые объекты недвижимого имущества: - Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Здание 1987 года постройки, состоит из помещений различной площади и разному функциональному использованию. - Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Здание 1973 года постройки, состоит из помещений различной площади и разному функциональному использованию. - Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Здание 1973 года постройки, состоит из помещений различной площади и разному функциональному использованию.
Характеристика объекта оценки	Рассматриваемые объекты недвижимого имущества: - Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Здание 1987 года постройки, находится в среднем состоянии, пригодно для использования после проведения капитальных ремонтных работ. - Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Здание 1973 года постройки. Находится в среднем состоянии, пригодно для эксплуатации в качестве объекта производственно-складского сегмента рынка недвижимости. - Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Здание 1973 года постройки. Находится в среднем состоянии, пригодно для эксплуатации в качестве объекта производственно-складского сегмента рынка недвижимости.
Вид объекта	Недвижимое имущество- коммерческая недвижимость , производственно-складской сегмент
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 – 23.03.2023г. - 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 Международной 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.
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	<i>Правоустанавливающие документы</i> - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. ( Кадастровый номер: 03:24:032805:60) - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. ( Кадастровый номер: 03:24:032805:97) - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. ( Кадастровый номер: 03:24:032805:98) <i>Технические характеристики</i> Копия Технического паспорта на нежилое здание штаба, столовой от 25.10.2006г. Копия Технического паспорта на нежилое здание казармы, медпункта от 25.10.2006г. Копия Технического паспорта на нежилое здание контрольно-пропускного пункта, склад, гараж от 25.10.2006г.
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 01.01.2022г. 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
<b>Страховой полис</b>	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 Оценщик 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.

Рассматриваемые объекты недвижимости по документам представляют собой нежилые здания, определяемая рыночная стоимость, оценивается без учета стоимости земельного участка. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете. В данном случае оцениваемые объекты, рассматриваются без каких либо ограничений и обременений.

Оценщики, при проведении оценки исходили из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

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, в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Обязанность по идентификации объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком 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.

Оценщик предполагает 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 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, к тому же проводится интервью с собственниками объявлений или агенством, по уточнению данной информации о продаже объекта, у указывается есть ли наличие НДС либо нет. Соответственно, итоговая величина стоимости указывается без учета НДС.

#### **Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:**

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

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

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

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

Оценщик не принимает 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 Оценщика 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 стандартов.

#### 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 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:

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

(b) 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».

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

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

**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.

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

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 составлении Отчета были использованы следующие документы и материалы:

Правоустанавливающие документы

- Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. ( Кадастровый номер: 03:24:032805:60)

- Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. ( Кадастровый номер: 03:24:032805:97)

- Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. ( Кадастровый номер: 03:24:032805:98)

Технические характеристики составлены на основе данных:

- Копии Технического паспорта на нежилое здание штаба, столовой от 25.10.2006г.

- Копии Технического паспорта на нежилое здание казармы, медпункта от 25.10.2006г.

- Копии Технического паспорта на нежилое здание контрольно-пропускного пункта, склад, гараж от 25.10.2006г.

### 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»).

**Здания.**

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

В соответствии с п. 1 ст. 552 Гражданского кодекса РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

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 № и дата записи регистрации	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Недвижимое имущество расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 (в,г,д)	.согласно выписками из ЕГРП от 17.11.2016г.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».	Общая долевая собственность	Доверительное управление -

Существующие ограничения (обременения права) в Свидетельствах 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 запрещением 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 недвижимого имущества

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 (в, г, д.).

Население города Улан-Удэ — 437 563 (2021).

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.

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). П

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.

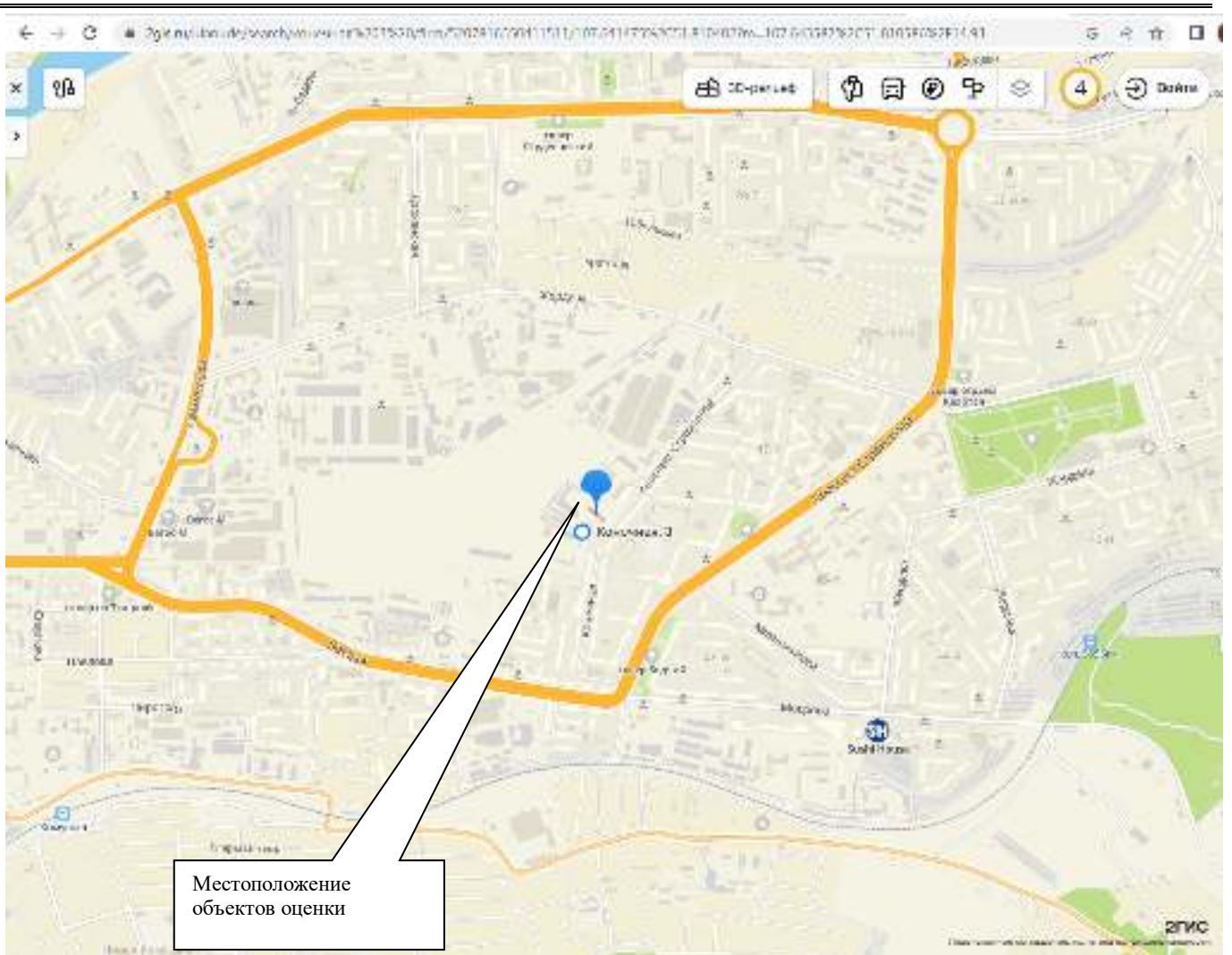


Рис. 1 Схема расположения объектов оценки

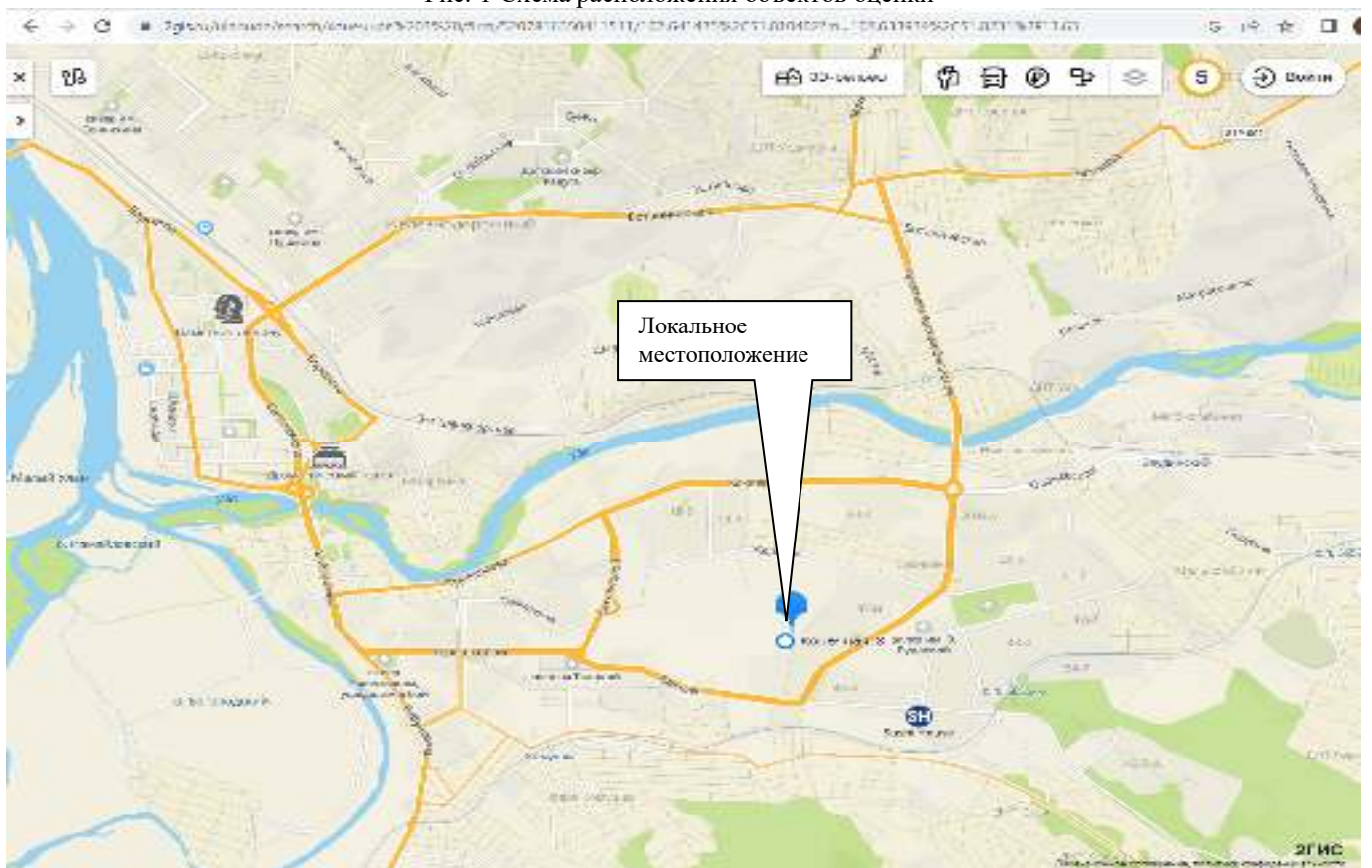


Рис.2. Локальное местоположение объектов в черте города.

Описание и характеристики оцениваемых зданий составлены на основании копий технических паспортов, сведений, и данных осмотра.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблицах 6-8.

**Таблица 6 Описание нежилого здания : Штаб, столовая**

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя		Источник информации
Наименование по техническому паспорту	Нежилое здание ( штаб, столовая) Использование: универсальное производственно складское		Технический паспорт
Наименование по Выписке из ЕГРП	Штаб столовая , назначение: нежилое		Выписка из ЕГРП
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Конечная, д. 3Д.		Выписка из ЕГРП
Кадастровый номер	03:24:032805:60		Выписка из ЕГРП
Площадь здания кв.м.	607,9		Выписка из ЕГРП/ технический паспорт
Литер	А		Технический паспорт
Год постройки	1987		Технический паспорт
Количество этажей наземной части	1		Выписка из ЕГРП/ Технический паспорт
Подвал/ цоколь	-		Технический паспорт на здание
Высота этажа м.	2,86; 2,66; 2,43		Технический паспорт на здание
Объем строительный, куб.м.	2 174		Технический паспорт на здание
Застроенная площадь, кв.м.	766,9		Технический паспорт на здание
Текущее использование	Нежилое, не используется ( на реконструкции)		Информация заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет		Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки			-
Описание конструктивных элементов здания			
Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Литер А			
Фундамент	Бетонные блоки	хорошее	Технический паспорт на здание
Стены	Кирпичные / сборнощитовые	хорошее	Технический паспорт на здание
Перегородки	Деревянные	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Перекрытия чердачные	Деревянные утепленные	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Кровля	Шифер	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Полы	ДСП, линолеум	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Заполнение оконных проемов	Двойные, створные	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Заполнение дверных проемов	Филленчатые ( металлические)	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Внутренняя отделка	ДВП, Обои	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Наружная отделка	Кирпич	хорошее	
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния –удовлетворительное. Ранее начинались работы по реконструкции, на текущий момент, здание стоит и не эксплуатируется, находится в большей мере в неудовлетворительном состоянии, соответственно больше подвергается износу.			

**Таблица 7. Описание нежилого здания( Казарма, медпункт)**

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя		Источник информации
Наименование по техническому паспорту	Нежилое здание (Казарма, медпункт) Использование: универсальное производственно складское		Технический паспорт
Наименование по Выписке из ЕГРП	Казарма, медпункт, назначение: нежилое		Выписка из ЕГРП
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3г		Выписка из ЕГРП
Кадастровый номер	03:24:032805:97		Выписка из ЕГРП
Площадь здания кв.м.	568,9		Выписка из ЕГРП/ технический паспорт



Литер	Б		Технический паспорт
Год постройки	1973		Технический паспорт
Количество этажей наземной части	1		Выписка из ЕГРП/ Технический паспорт
Подвал/ цоколь	1		Технический паспорт на здание
Высота этажа м.	2,56; 3,78; 3,00		Технический паспорт на здание
Объем строительный, куб.м.	2425		Технический паспорт на здание
Застроенная площадь, кв.м.	581		Технический паспорт на здание
Текущее использование	Нежилое (автомастерская)		Информация заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет		Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки			-
<b>Описание конструктивных элементов здания</b>			
Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Литер Б			
Фундамент	Бетонные блоки	хорошее	Технический паспорт на здание
Стены	Кирпичные	хорошее	Технический паспорт на здание
Перегородки	Кирпичные	хорошее	Технический паспорт на здание
Перекрытия чердачные	Железобетонные	хорошее	Технический паспорт на здание
Кровля	Шифер, мягкая кровля	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Полы	Дощатые	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Заполнение оконных проемов	Двойные, створные	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Заполнение дверных проемов	Простые	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Внутренняя отделка	Штукатурка побелка	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Коммуникации	электричество	-	Технический паспорт на здание
Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния – среднее. Используется как производственно-складская недвижимость. ( на основании технического паспорта)			

Таблица 8. Описание нежилого здания( Казарма, медпункт)

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации	
Наименование по техническому паспорту	Нежилое здание (Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж) Использование: универсальное производственно складское	Технический паспорт	
Наименование по Выписке из ЕГРП	Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое	Выписка из ЕГРП	
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Конечная, д. 3в	Выписка из ЕГРП	
Кадастровый номер	03:24:032805:98	Выписка из ЕГРП	
Площадь здания кв.м.	480	Выписка из ЕГРП/ технический паспорт	
Литер	В	Технический паспорт	
Год постройки	1973	Технический паспорт	
Количество этажей наземной части	1	Выписка из ЕГРП/ Технический паспорт	
Подвал/ цоколь	1	Технический паспорт на здание	
Высота этажа м.	3,00; 3,27;3,37;2,54;2,60	Технический паспорт на здание	
Объем строительный, куб.м.	2178	Технический паспорт на здание	
Застроенная площадь, кв.м.	566,6	Технический паспорт на здание	
Текущее использование	Нежилое (по назначению)	Информация заказчика	
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки		-	
<b>Описание конструктивных элементов здания</b>			
Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Литер В			
Фундамент	Бетонные блоки	хорошее	Технический паспорт на здание
Стены	Кирпичные	хорошее	Технический паспорт на здание

Перегородки	Кирпичные, бетонные блоки	хорошее	Технический паспорт на здание
Перекрытия чердачные	Железобетонные	хорошее	Технический паспорт на здание
Кровля	Шифер	хорошее	Технический паспорт на здание
Полы	Бетонные	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Заполнение оконных проемов	Двойные, створные	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Заполнение дверных проемов	Простые	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Внутренняя отделка	Штукатурка побелка	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение	Хорошее	Технический паспорт на здание
Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния – среднее. Используется как производственно-складская недвижимость. ( на основании технического паспорта)			

**Заключение по состоянию:** Общая характеристика технического состояния – среднее. Некоторые части здания имеют большую степень износа, как таковой отделки здания не имеют, либо имеют частичную отделку, оценивается на уровне среднего и ниже.

**Таблица 9. 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.)	Высокая. В окружении преобладает нежилая и жилая застройка, здания различного назначения, в районе есть школа, различные аптечные пункты, магазины, овощная база, различные заведения общеобразовательного назначения, детские сады. Так же преимущественно строятся Новые жилые дома. Район рядом остановки, пешая доступность так же хорошая
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к следующим выводам:

**Местоположение объекта оценки можно считать благоприятным для его использования в качестве нежилых (производственно-складских или же зданий коммерческого назначения) зданий, т.к. объект недвижимости является универсально производственно-складской недвижимостью. Местоположение рассматривается как хорошее для данного типа недвижимости.**

#### 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

Наиболее эффективное использование (НЭИ) — принцип управления 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.

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.

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилых административно производственно-складских зданий.

Учитывая физическое состояние зданий, и то, что одно из них ранее на реконструкции и работы не завершены, и требуется восстановительный ремонт, для полной возможности эксплуатации здания, следует установить что объекты могут использоваться как производственно-складской сегмент, или в качестве объектов свободного назначения. В большей степени по г. Улан-Удэ, рынок аналогичной недвижимости представлен в виде объектов в среднем техническом состоянии а так же объектами в удовлетворительном состоянии, пригодны для использования в производственных, складских и иных видов назначения.

Учитывая местоположение объектов, рассматриваемые здания хорошо использовать как административно – производственные здания, или объекты свободного назначения, так же можно учитывать возможность перепрофилирования назначений зданий, что в дальнейшем может привести к изменению цен на данную недвижимость. Район объектов оценки достаточно развит, есть вся необходимая инфраструктура, в окружении находится жилая застройка, а так же аналогичные объекты связанные со складским или свободным использованием.

Оцениваемые объекты недвижимого имущества, по юридическим документам представляют собой, ранее зарегистрированные объекты какого либо предприятия или организации, так как на момент оценки в продаже да и в целом по городу не выявлено таких объектов как: штаб столовая, казарма , КПП, то с точки зрения эффективности их возможно использовать как универсальные производственно-складские объекты .

**Вывод:** Таким образом, исходя из выше указанной информации и объемно-планировочных конструктивных характеристики, определение рыночной стоимости объектов недвижимости, проводится в соответствии в наиболее эффективным использованием объектов, в качестве производственно-складского сегмента рынка, и объектов свободного назначения, наименование оцениваемых объектов приводится в соответствии всех документов предоставленных Заказчиком.

Наиболее эффективное использование участка как условно свободного

Законодательно разрешенное использование. На возможные варианты использования земельного участка, может повлиять наличие ограничений и сервитутов ( обременений). По сведениям предоставленным Заказчиком, на дату оценки, объект оценки имеет обременение – доверительное управление, ареста и залога не зарегистрировано. Следовательно, законодательных ограничений как таковых на использование земельного участка нет, так как при доверительном управлении клиент по договору передает управляющей компании денежные средства или другие активы, осуществляет сделки от своего имени, но в интересах клиента.

Физически осуществимые варианты использования. Учитывая местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, можно сделать вывод о его возможном использовании, которому соответствует местоположение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности, наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Грунтовые условия удовлетворяют требованиям при капитальном строительстве, таким образом физические характеристики не накладывают ограничений на возможное использование участка.

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости. Оцениваемые объекты в виде зданий на земельном участке, не уменьшают стоимость земли, что позволяет считать данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости. Соответственно можно прийти к выводу, что наилучшим использованием земельного участка как свободного является его существующее использование.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

#### 4. Сегментация производственно-складской недвижимости

##### 4.1. Объекты производственно-складской недвижимости. Классификация

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных типов объектов.

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешанные). В

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

41

Рис.3. Фрагмент справочника оценщика. Классификация объектов производственно-складской недвижимости

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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>2</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.

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

В феврале 2023<sup>3</sup> года на потребительском рынке рост цен в ежемесячном 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.

<sup>2</sup> <https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62fb84559a7947562171ac25>

<sup>3</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/03f2b557282677e3709cb5df9c03b622/10032023.pdf>

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 подержанные 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 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% недель 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% недель 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% недель ранее). После снижения на прошлой неделе выросла цена 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% недель 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>4</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

<sup>4</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)

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 помесечном 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

#### СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.<sup>5</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

<sup>5</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)

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

Сегмент производственно-складской недвижимости является относительно неразвитым. Рынок развивается за счет неэксплуатируемых производств, частично функционирующих заводов или иных производственно-складских комплексов, реконструкции складов и баз, оставшихся от торговой и промышленной инфраструктуры советского периода. Объекты недвижимости преимущественно находятся в удовлетворительном или хорошем состоянии. Также на рынке представлены объекты незавершенного строительства.

Существующий объем производственно-складских объектов Республики трудноопределим: в качестве производственных и складских объектов зачастую используются бывшие торговые площади или объекты свободного назначения, при этом, согласно данным мониторинга рынка качественные высококлассные объекты отсутствуют.

Спрос на рынке промышленно-складской недвижимости слабо выражен по отношению к земельно-имущественным комплексам. Отсутствие высококлассных объектов, неудовлетворительное состояние объектов смещает спрос в сторону земельных участков без улучшений, а именно земельных участков государственной и муниципальной собственности.

В равной степени спросом пользуются земельные участки, предлагаемые к продаже и предлагаемые в аренду под строительство объектов производственно-складского назначения. Число сделок с земельными участками промышленного назначения превосходит в 1,5 раза число сделок с промышленно-складскими комплексами.

Около 60% от общего числа сделок с промышленно-складскими комплексами приходится на объекты, расположенные в г. Улан-Удэ, в то время как 50% от общего числа сделок с земельными участками промышленного назначения приходится на смежные с Улан-Удэ районы. Низкий процент сделок с участками в Улан-Удэ (8% от общего объема) и высокий процент сделок с земельно-имущественными комплексами, а также противоположная ситуация в остальных муниципальных районах, свидетельствуют о том, что в столице субъекта ограничено предложение земельных участков, инвесторам приходится приобретать объекты под редевелопмент. В муниципальных районах, где предложение земельных участков представлено в не меньшей степени, чем земельно-имущественных комплексов, инвесторы предпочитают приобретение или аренду для целей строительства земельных участков.

Сделки по объектам, реализуемым в рамках процедуры банкротства, характеризуются значительным снижением первоначальной цены лота – вплоть до 10 раз.

Из ниже представленного анализа предложений, видно довольно большой и высокий разброс цен, который обусловлен не достаточным количеством более подробной информации, так как объявления не всегда указываются правильно. Соответственно в анализе рассматриваются Объекты как конкретно производственного назначения, либо складского, так и схожие по типу объекты.

**1. Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешанные). В

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

2. **Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
3. **Объекты, предназначенные для пищевого**
5. **Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства** – объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Рис. 4. Фрагмент Справочника оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Под ред. Лейфера Л.А.

Таким образом, следует что оцениваемые объекты относятся к универсальным производственно-складским объектам.

Далее рассмотрены объявления о продаже коммерческой недвижимости производственно-складского назначения.

The screenshot shows the Avito.ru website interface for commercial real estate. On the left, there are filters for 'Вид объекта' (Object type) with checkboxes for 'Офис', 'Свободного назначения', 'Торговая площадь', 'Склад', 'Производство', 'Общепит', 'Гостиница', 'Автосервис', and 'Здание целиком'. Below the filters are input fields for 'Цена, Р' (Price) and 'Площадь, м²' (Area). The main content area displays three listings:

- Listing 1:** 'Торговая площадь, 60.6 м²'. Price: 6 150 000 Р (101 485 Р за м²). Location: 112-й микрорайон, 31 р-н Октябрьский. Posted 3 days ago. Includes a photo of a storefront with a 'RUBOLO' sign.
- Listing 2:** 'Свободного назначения, 2500 м²'. Price: 18 000 000 Р (7 200 Р за м²). Location: микрорайон Энергетик, 100с1 р-н Октябрьский. Posted 5 days ago. Includes a photo of a large industrial building.
- Listing 3:** 'Производственная база с ж/д путями 16000 м²'. Price: 30 000 000 Р (1 875 Р за м²). Location: ул. Любви Шевцовой, 3Б р-н Железнодорожный. Posted 1 day ago. Includes a photo of an industrial site with a crane.

Рис. 5. Сегменты коммерческой недвижимости на сайте Авито.ру. [https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAGICAUSwCNJW?context=H4sIAAAAAAAAAA0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLerOcMsvyg3PTEIPLVGyrgUEAAD\\_xf8iH4tAAAA](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAGICAUSwCNJW?context=H4sIAAAAAAAAAA0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLerOcMsvyg3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA)

Таким образом, рассматриваемый сегмент будет представлен в виде объектов: склады, производственные здания, здания, так же часто схожая недвижимость встречается в объектах свободного назначения.























 <p><b>Свободного назначения, 300 м²</b> 66 007 ₽ за м² Средняя ул., 14 р-н Блаженный 3 недели назад</p>	 <p><b>ИНС/Склад/Торговая, 484,8 м² (г. Улан-Удэ)</b> 34 300 ₽ за м² ул. Базальтов, 47 р-н Железнодорожный 1 неделя назад</p>	 <p><b>Продукт производственно-складского назначения, 650 м²</b> 20 623 ₽ за м² 3-я Транзитная ул., 24 р-н Железнодорожный 1 неделя назад</p>	 <p><b>Свободного назначения, 550 м²</b> 74 120 ₽ за м² пр-т Струминой, 4 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p><b>Помещение свободного назначения, 500 м²</b> 90 000 ₽ за м² ул. Салынского, 5 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p><b>Свободного назначения, 525 м²</b> 84 317 ₽ за м² ул. Шаврова, 12А р-н Железнодорожный 8 дней назад</p>
 <p><b>Промышл. Склад 887 м² здания 25 м2 участок 174 сот</b> 47 418 ₽ за м² с. Врангель, ул. Попова, 8 2 недели назад</p>	 <p><b>Продукт назначения свободного назначения, 630,5 м²</b> 38 607 ₽ за м² микрорайон Зарячный + Я Брунчский пр р-н Железнодорожный 1 неделя назад</p>	 <p><b>Свободного назначения, 312,9 м²</b> 111 857 ₽ за м² ул. Дегтярева, 68К1 р-н Солотский 1 неделя назад</p>	 <p><b>Помещение первая линия</b> 82 565 ₽ за м² Косовская ул., 30С р-н Октябрьский 3 дня назад</p>	 <p><b>Свободного назначения, 512 м²</b> 146 484 ₽ за м² ул. Забураева, 100Т р-н Октябрьский</p>	 <p><b>Продукт для центр 511 кв.м. плюс рядом земля</b> 156 063 ₽ за м² Рабочий поселок, Шаврова ул.ца Кирова, 28 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>
 <p><b>Свободного назначения, 600 м²</b> 60 000 ₽ за м² микрорайон Солотский, ул. Кавказа, 25 р-н Железнодорожный 8 дней назад</p>	 <p><b>Свободного назначения, 310 м²</b> 113 200 ₽ за м² ул. Октябрьский, 23 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p><b>Здание (вместе с т/у), Клининговая</b> 610,4 м² 66 283 ₽ за м² Косовская ул., 43Д р-н Октябрьский</p>	 <p><b>Продукт помещения свободного назначения</b> 224 068 ₽ за м² ул. Попова, 22 р-н Солотский 3 недели назад</p>		

Рис.6. Предложения о продаже производственно-складских площадей [https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQECAkSwCNJW8hKi2gEBOJ7DDUTk4zmM2TmK2TmG2TkBRbQTFXsiZnJvbSI6MzAwLzAwLCJ0byI6NzAwfQ&s=1](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQECAkSwCNJW8hKi2gEBOJ7DDUTk4zmM2TmK2TmG2TkBRbQTFXsiZnJvbSI6MzAwLzAwLCJ0byI6NzAwfQ&s=1)



№	Цена (₽)	Площадь (м²)	Этаж	Адрес
1/23	2 750 000	2248.3	1/1	ул. Солоникская, р-н Каменск
1/20	39 000 000	20749	1/1	ул. Новокузнецкая, р-н Батарейка
1/15	2 500 000	381.8	1/1	ул. Московя, р-н Кирзавод
1/25	15 000 000	2072.1	1/1	ул. Барского, р-н Вилдик
1/3	400 000	211.2	1/1	ул. Бичирова, р-н Сухоп
1/26	28 000 000	11813	1/2	ул. Домостроительная, р-н Силикатный п.
1/8	4 900 000	554.4	1/1	ул. Углейоп, р-н Бурсад
1/40	21 000 000	2300	1/1	ул. Автодорожная, р-н Бурсад

Рис. 7. Предложения о продаже производственно-складской недвижимости [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=base&type\[\]=dev&type\[\]=sklad&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=base&type[]=dev&type[]=sklad&orderId=pricem2asc)











 <p>1/10</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>9 500 000 Р</b> 11 713 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Производство   810,7 м<sup>2</sup>   1/1 эт. ул. Учаловская р-н Бураев</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/50</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>30 000 000 Р</b> 11 914 Р/м<sup>2</sup></p> <p>База   2518 м<sup>2</sup>   1/2 эт. ул. Пищевая р-н Мелькомбинат</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/6</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>9 000 000 Р</b> 16 949 Р/м<sup>2</sup></p> <p>База   531 м<sup>2</sup>   1/3 эт. ул. Боросова р-н Виадук</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/39</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>20 000 000 Р</b> 17 944 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Производство   1114,6 м<sup>2</sup>   1/1 эт. ул. Автомобильная р-н Бураев</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/9</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>21 000 000 Р</b> 12 333 Р/м<sup>2</sup></p> <p>База   1700 м<sup>2</sup>   3/3 эт. ул. Гусинозерская р-н Горького л</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/12</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>1 900 000 Р</b> 12 333 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Производство   149,8 м<sup>2</sup>   1/1 эт. ул. Дзелябрьская р-н Иволгинск</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/24</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>17 000 000 Р</b> 49 000 000 Р 18 671 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Производство   910,5 м<sup>2</sup>   1/1 эт. ул. Геологическая р-н Санны</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/77</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>15 000 000 Р</b> 45 500 000 Р 20 833 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Склад   720 м<sup>2</sup>   1/1 эт. ул. Боросова р-н Виадук</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 7. Предложения о продаже производственно-складской недвижимости [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=base&type\[\]=dev&type\[\]=sklad&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=base&type[]=dev&type[]=sklad&orderId=pricem2asc)



№	Цена (₽)	Площадь (м²)	Этажи	Адрес
1/7	15 250 000	25 433	1/1	ул. Моквазл, р-н Юрзавод
1/8	17 500 000	26 923	1/1	ул. Э-я транспортная, р-н Юрзавод
1/26	38 000 000	31 751	1/2	ул. Полевая, р-н Тресково с
1/20	15 300 000	33 261	2/2	ул. Боросова, р-н Владур
1/10	7 800 000	27 093	1/1	ул. Строителей, р-н Буровд
1/10	9 700 000	38 306	1/1	ул. Пролетар, р-н Восточный ворота
1/22	6 400 000	34 043	1/1	ул. Ключевая, р-н Асторынок на Приречной
1/4	20 000 000	35 193	2/2	ул. Кабанская, р-н Буровд

Рис. 7. Предложения о продаже производственно-складской недвижимости [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=base&type\[\]=dev&type\[\]=sklad&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=base&type[]=dev&type[]=sklad&orderId=pricem2asc)









 <p>1/18</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>4 800 000 Р</b> 48 980 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Склад   98 м<sup>2</sup>   -1/10 эт. ул. Ключевская р-н 20А квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/31</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>8 400 000 Р</b> <del>8 500 000 Р</del> 68 571 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Склад   122.5 м<sup>2</sup>   1/1 эт. ул. Тобольская р-н 20 квартал</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/4</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>18 000 000 Р</b> 72 000 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Производство   250 м<sup>2</sup>   1/2 эт. ул. Сахьяновой р-н ТСК</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/39</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>18 500 000 Р</b> <del>19 000 000 Р</del> 153 273 Р/м<sup>2</sup></p> <p>База   120.7 м<sup>2</sup>   1/2 эт. ул. Иволгинская р-н Левый берег</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/18</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>40 000 000 Р</b> 200 000 Р/м<sup>2</sup></p> <p>База   200 м<sup>2</sup>   1/2 эт. ул. Автотранспортная р-н Бурвод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/12</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>65 000 000 Р</b> 1 428 570 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Производство   45.5 м<sup>2</sup>   1/1 эт. ул. Лимонова р-н ПВЗ</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.7. Предложения о продаже производственно-складской недвижимости [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=base&type\[\]=dev&type\[\]=sklad&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=base&type[]=dev&type[]=sklad&orderId=pricem2asc)

**Вывод:**

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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



2. Производственно-складская недвижимость, довольно специфичные объекты, чаще всего на открытом рынке можно встретить объявления о продаже Производственной Базы или промышленной базы, на текущий момент по Республике Бурятия, очень много уже не действующих производственно-промышленных заводов, некоторые из них и вовсе находятся в заброшенном состоянии. Такие объекты встречается по всей Республике.

3. Разброс цен предложений в данном сегменте рынка достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4лет. Цены на производственно складскую недвижимость варьируются на текущий момент по г. Улан-Удэ, от 1 880 руб. / кв.м. до 200 000 руб. / кв.м., в областном центре т.е. г. Улан-Удэ, средний диапазон аналогичных с оцениваемыми объектами варьируется от 1 880 руб./кв.м. до 46 000 руб./кв.м.. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство или иную коммерческую недвижимость, именно данная категория – объекты свободного назначения, чаще всего являются объектами коммерческого назначения не относящиеся к производственно-складской недвижимости, и цены варьируются от 40 000 руб./кв.м. и достигают 224 868 руб./ кв.м.

Исходя из Анализа можно сделать вывод и том, что зачастую информация в объявлениях указывается неверно, или неточно, и чаще всего недостаток информации можно встретить в объявлениях производственно-складской недвижимости. Большая часть на рынке недвижимости выставлена продавцами, которые являются физическими лицами, которые ранее при реорганизации или при развале предприятий, выкупали и оформляли недвижимость.

Исходя из экономической ситуации в Республике Бурятия, можно сделать не однозначный вывод, цены на коммерческую недвижимость то падают, то вновь растут, многое зависит от собственников, кто продают недвижимость, это вызывает очень большой разброс цен а так же не развитость рынка. На текущий момент производственно-складская либо административно-производственная недвижимость, представлена на рынке в виде старых заброшенных зданий, зданий в удовлетворительном состоянии, небольшое количество предложений где производственные базы продаются в хорошем состоянии, но цены на такие объекты значительно высоки. В Республике нет такого потенциала, у покупателей, вкладывать деньги в покупку полуразрушенных зданий, рынок стоит на месте, 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.

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

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

#### Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствие с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2021 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для универсальных производственных объектов, составляет от 11,1% до 23,6%.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Соответствующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

#### Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 226

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1%	23,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	10,0%	21,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,2%	23,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,1%	22,0%

Рис. 8. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 317.



Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты

48

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Рис. 8. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 48-49.

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, производственно-складской сегмент практически не имеет потенциальных покупателей, и не пользуется спросом.

#### **Фактор рыночных условий** (дата продажи/предложения).

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

#### **Фактор местоположения объекта недвижимости.**

Данный фактор имеет большое значение, но больше для коммерческих объектов, т.е. торговой недвижимости, офисной, сферы услуг, общественного питания. В целом по г. Улан-Удэ, производственно-складской сегмент, представлен во всех районах и частях города, они расположены как и в центральной части, так и по окраинам города, цены в зависимости от местоположения отличаются не существенно.

#### **Фактор физического состояния объекта**

На рынке рассматриваемого сегмента представлено достаточно большое количество предложений заброшенных объектов, так как в перестроечные времена, многие объекты были законсервированы, не достроены, брошены и многое другое, более современных объектов производства в Улан-Удэ нет. Соответственно рынок ограничен старыми объектами недвижимости, и физическое состояние объекта играет немаловажную роль на стоимость.

#### **Фактор площади объекта**

Площадь объекта влияет на рыночную стоимость, так как более крупные объекты имеют меньший удельный показатель стоимости, чем у объектов меньшей площади. Но для рынка производственных объектов зачастую это не оказывает влияния, так как это наиболее дешевый сегмент на рынке, а так же основная часть предложений и существующих объектов, продаются в комплексе как производственная база, промышленная база.

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

Стоимость объектов недвижимости производственно-складского сегмента по г. Улан-Удэ колеблется от 1 880 руб. / кв.м. до 46 000 руб. / кв.м. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство или иную коммерческую недвижимость, такая недвижимость достигает цены 224 868 руб./ кв.м, чаще всего объекты свободного назначения используют под бизнес, торговлю, офисы, но не в качестве производственно-складской недвижимости.

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

На рынке рассматриваемого сегмента представлено достаточно большое количество предложений заброшенных объектов, так как в перестроечные времена, многие объекты были законсервированы, не достроены, брошены и многое другое, более современных объектов производства в Улан-Удэ нет. Соответственно рынок ограничен старыми объектами недвижимости, и физическое состояние объекта играет немаловажную роль на стоимость.





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

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

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

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

(ii) рыночный подход (например, используя котированные 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 для зданий, так как на текущий момент данный подход не отражает рыночной ситуации на рынке недвижимости и цен в строительстве, стоит отметить так же что оценка справедливой стоимости, определяется исходя из предпосылок наиболее эффективного использования зданий. Так как на текущий момент, объекты оценки не используются по назначению указанному в наименовании по документам, казарма, КПП, столовая, то затратный подход будет применить достаточно трудно, так как если рассматривать наиболее эффективное использование объектов, как универсальное производственно-складское, то возможно расхождение по конструктивным системам, по объемам, по видам планировки, что может привести к неверным расчетам. Соответственно на момент оценки, наиболее корректным будет рыночный метод определения справедливой стоимости.***

#### **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.

Для производственно складской недвижимости данный подход может дать не корректный результат, так как арендные ставки не столь высоки и могут указываться не корректно, поэтому доходный подход не применялся. В основном предложения об аренде производственно-складского сегмента, это предложения металлических ангаров, или небольших складских помещений для хранения товаров и т.д. В данном случае определить точную недозагрузку достаточно сложно.

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

#### **4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода**

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

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

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

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

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:



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

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

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

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

*Данный подход применяется так как для расчетов есть необходимые данные по объектам аналогам, данные о местоположении, цена предложения, площадь и физическое состояние объекта. Стоит учесть что в рамках сравнительного подхода рассчитывается стоимость нежилых зданий без учета стоимости земельного участка под застройкой.*

## 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 5.1 Расчет справедливой стоимости нежилых зданий 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 11 Описание объектов-аналогов для оцениваемых зданий.**

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	универсальные производственно-складские объекты (имеются помещения для автомобилей)	универсальные производственно-складские объекты (имеются помещения для автомобилей)	универсальные производственно-складские объекты (имеются помещения для автомобилей)	универсальные производственно-складские объекты (имеются помещения для автомобилей)
Цена предложения, руб.	оценка	9 900 000	7 800 000	15 250 000
Примечание		Данный объект продается без НДС, владеет физическое лицо НДС не облагается. Интервью с	Данный объект продается без НДС, владеет физическое лицо НДС не облагается. Интервью с собственником	Данный объект продается без НДС, владеет физическое лицо НДС не облагается. Интервью



		риелтором 89644073552	89834501652	с риелтором 89644023708																								
Тип объекта	здание	здание	здание	здание																								
Дата предложения	оценка	17.03.2023	13.03.2023	12.02.2023																								
Общая площадь, кв.м.	480/ 568,9/607,9	400	300	576,5																								
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	24 750,00	26 000,00	26 452,73																								
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Конечная	р-н Батарейка, ул. Оцмика	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Строителей, 35Б р-н Советский	Бурятия респ., Улан- Удэ, р-н Кирзавод, ул. Моховая																								
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации																								
В данном случае у объекта Казарма, согласно техническому паспорту нет отопления, тут учитывается тот фактор, что на земельном участке проведены коммуникации, и у других оцениваемых объектов отопление центральное есть, соответственно подвести отопление к данному объекту не составляет трудоемких работ и затрат. На момент оценки здание Казармы, имеет автономное отопление ( стоит котел) и электрическое отопление.																												
Этажность	1 ( здание кармы имеет подвал)	1	1	1																								
наличие земельного участка	-	есть	есть	есть																								
доля стоимости земельного участка в ЕОН( Едином объекте недвижимости) %	<p>Так как стоимость зданий определяется без учета стоимости земельного участка, то необходимо, стоимость объектов аналогов очистить от стоимости земельного участка. Согласно справочнику оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., следует что в Едином объекте недвижимого имущества , доля стоимости земельного участка составляет 26%, для универсальных производственно складских объектов.</p> <p><b>Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 71</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Класс объектов</th> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>0,74</td> <td>0,64</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>0,76</td> <td>0,67</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>0,76</td> <td>0,66</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>0,70</td> <td>0,60</td> <td>0,81</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>0,72</td> <td>0,63</td> <td>0,82</td> </tr> </tbody> </table>				Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал		1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,64	0,84	2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,76	0,67	0,85	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,76	0,66	0,85	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,70	0,60	0,81	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,72	0,63	0,82
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал																										
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,64	0,84																									
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,76	0,67	0,85																									
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,76	0,66	0,85																									
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,70	0,60	0,81																									
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,72	0,63	0,82																									
доля стоимости земельного участка в ЕОН( Едином объекте недвижимости)руб.		2 574 000	2 028 000	3 965 000																								
доля стоимости улучшений в ЕОН		7 326 000	5 772 000	11 285 000																								
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м. улучшений без учета земли</b>	<b>Данная величина принимается для расчетов стоимости зданий без учета стоимости земли.</b>	18 315	19 240	19 575																								
физическое состояние	среднее, удовлетворительное , пригодно к использованию Здание штаб столовая, находится в неудовлетворительно м состоянии	среднее, удовлетворительное , пригодно к использованию	среднее, удовлетворительное , пригодно к использованию	среднее, удовлетворительное , пригодно к использованию																								
Ссылка на источник	-	<a href="https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7319216/">https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7319216/</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_na_burvode_1229083800">https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_na_burvode_1229083800</a>	<a href="https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6237438/">https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6237438/</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.

**Таблица 12. Корректировки для расчета стоимости нежилых зданий**

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки																															
Корректировка на дату	1 2 3	0 0 0	Корректировка в данном случае не потребует, так как все рассматриваемые объекты аналоги, близки к дате оценки.																															
Цена продажи	1 2 3	-23,6 -23,6 -23,6	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых зданий складских объектов, а так же универсальных производственно-складских объектов может достигать до 23,6%, в данном случае поправка составляет -23,6%, обусловлено это тем что в период кризиса в стране достаточно сложная экономическая ситуация, и большое количество объявлений снято с продажи, а некоторые понизили цены, так как производственные помещения не сильно востребованы, и не имеют привлекательности. Так же можно отметить тот фактор, как отсутствие инвестиционной привлекательности, отсутствие сделок, и ограниченном количестве предложений. (поправка согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 317)</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</p> <p><b>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</b></p> <p style="text-align: right;">Таблица 226</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>17,3%</td> <td>11,1%</td> <td>23,6%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>15,8%</td> <td>10,0%</td> <td>21,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>17,3%</td> <td>11,2%</td> <td>23,4%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>21,7%</td> <td>14,3%</td> <td>29,2%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>16,0%</td> <td>10,1%</td> <td>22,0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Под <b>неактивным</b> понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты</p> <p style="text-align: center;">48</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</p> <p>недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.</p>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1%	23,6%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	10,0%	21,8%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,2%	23,4%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3%	29,2%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,1%	22,0%
Класс объектов	Неактивный рынок																																	
	Среднее	Расширенный интервал																																
Цены предложений объектов																																		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1%	23,6%																															
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	10,0%	21,8%																															
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,2%	23,4%																															
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3%	29,2%																															
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,1%	22,0%																															



Корректировка на местоположение	1 2 3	0 0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а также учитывает доступность. В данном случае поправка не требуется, так как объекты Аналогии схожи по типовой зоне в пределах города. В окружении есть жилые дома, и производственные базы, транспортные развязки, наличие продовольственных магазинов, соответственно данный фактор, говорит о схожести местоположения объектов.																																																																																																																																												
Корректировка на масштаб	1 2 3	0 0 0	<p>Исходя из анализа рынка площадь подобных объектов не оказывает существенного влияния на стоимость объектов. В данном случае при анализе рынка зависимости от площади на рынке именно производственно-складской недвижимости не выявлено. Стоит отметить что данный фактор может сказываться на площади объектов которые свыше 1000 кв.м. так как согласно анализу наиболее эффективного использования объекты оценки являются универсальными производственно-складскими объектами, к которым относятся объекты класса С и ниже. в данном случае объекты аналогии подбирались наиболее схоже по всем параметрам, помимо этого вне зависимости от различия по площади, у всех рассматриваемых объектов аналогов можно сказать одинаковая цена, что говорит об идентичности объектов Аналогов.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p><b>Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения различного класса качества</b></p> <p>Таблица 65</p> <table border="1"> <caption>высокоточные производственно-складские объекты (классов А, А+, В, В+ (цены/арендные ставки))</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="6">аналог</th> </tr> <tr> <th>1000-5000</th> <th>5000-7500</th> <th>7500-10000</th> <th>10000-15000</th> <th>15000-20000</th> <th>20000-50000</th> <th>&gt;50000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000-5000</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,14</td> <td>1,19</td> <td>1,24</td> <td>1,35</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td>5000-7500</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,09</td> <td>1,13</td> <td>1,23</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>7500-10000</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,09</td> <td>1,18</td> <td>1,24</td> </tr> <tr> <td>10000-15000</td> <td>0,84</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>15000-20000</td> <td>0,81</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>20000-50000</td> <td>0,74</td> <td>0,81</td> <td>0,84</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>&gt;50000</td> <td>0,71</td> <td>0,78</td> <td>0,81</td> <td>0,84</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таблица 66</p> <table border="1"> <caption>низкоточные производственно-складские объекты (класса С и ниже) (цены)</caption> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="6">аналог</th> </tr> <tr> <th>&lt;1000</th> <th>1000-3000</th> <th>3000-5000</th> <th>5000-10000</th> <th>10000-15000</th> <th>15000-20000</th> <th>&gt;20000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>&lt;1000</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,22</td> <td>1,33</td> <td>1,43</td> <td>1,50</td> <td>1,53</td> </tr> <tr> <td>1000-3000</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,20</td> <td>1,29</td> <td>1,36</td> <td>1,38</td> </tr> <tr> <td>3000-5000</td> <td>0,82</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,17</td> <td>1,23</td> <td>1,25</td> </tr> <tr> <td>5000-10000</td> <td>0,75</td> <td>0,83</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,13</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>10000-15000</td> <td>0,70</td> <td>0,77</td> <td>0,85</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>15000-20000</td> <td>0,67</td> <td>0,74</td> <td>0,81</td> <td>0,89</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>&gt;20000</td> <td>0,66</td> <td>0,72</td> <td>0,80</td> <td>0,87</td> <td>0,94</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, кв.м	аналог						1000-5000	5000-7500	7500-10000	10000-15000	15000-20000	20000-50000	>50000	1000-5000	1,00	1,09	1,14	1,19	1,24	1,35	1,41	5000-7500	0,91	1,00	1,04	1,09	1,13	1,23	1,29	7500-10000	0,88	0,96	1,00	1,04	1,09	1,18	1,24	10000-15000	0,84	0,92	0,96	1,00	1,04	1,13	1,18	15000-20000	0,81	0,88	0,92	0,96	1,00	1,09	1,14	20000-50000	0,74	0,81	0,84	0,88	0,92	1,00	1,04	>50000	0,71	0,78	0,81	0,84	0,88	0,96	1,00	Площадь, кв.м	аналог						<1000	1000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000	<1000	1,00	1,10	1,22	1,33	1,43	1,50	1,53	1000-3000	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29	1,36	1,38	3000-5000	0,82	0,92	1,00	1,09	1,17	1,23	1,25	5000-10000	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,15	10000-15000	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00	1,05	1,07	15000-20000	0,67	0,74	0,81	0,89	0,95	1,00	1,02	>20000	0,66	0,72	0,80	0,87	0,94	0,99	1,00
Площадь, кв.м	аналог																																																																																																																																														
	1000-5000	5000-7500	7500-10000	10000-15000	15000-20000	20000-50000	>50000																																																																																																																																								
1000-5000	1,00	1,09	1,14	1,19	1,24	1,35	1,41																																																																																																																																								
5000-7500	0,91	1,00	1,04	1,09	1,13	1,23	1,29																																																																																																																																								
7500-10000	0,88	0,96	1,00	1,04	1,09	1,18	1,24																																																																																																																																								
10000-15000	0,84	0,92	0,96	1,00	1,04	1,13	1,18																																																																																																																																								
15000-20000	0,81	0,88	0,92	0,96	1,00	1,09	1,14																																																																																																																																								
20000-50000	0,74	0,81	0,84	0,88	0,92	1,00	1,04																																																																																																																																								
>50000	0,71	0,78	0,81	0,84	0,88	0,96	1,00																																																																																																																																								
Площадь, кв.м	аналог																																																																																																																																														
	<1000	1000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000																																																																																																																																								
<1000	1,00	1,10	1,22	1,33	1,43	1,50	1,53																																																																																																																																								
1000-3000	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29	1,36	1,38																																																																																																																																								
3000-5000	0,82	0,92	1,00	1,09	1,17	1,23	1,25																																																																																																																																								
5000-10000	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	1,15																																																																																																																																								
10000-15000	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00	1,05	1,07																																																																																																																																								
15000-20000	0,67	0,74	0,81	0,89	0,95	1,00	1,02																																																																																																																																								
>20000	0,66	0,72	0,80	0,87	0,94	0,99	1,00																																																																																																																																								
Корректировка физическое состояние Для зданий КПП и Казарма, медпункт	1 2 3	0 0 0	Корректировка не требуется, так как все рассматриваемые объекты находятся в среднем удовлетворительном состоянии, пригодном для использования и эксплуатации зданий.																																																																																																																																												
Корректировка физическое состояние Для здания штаб столовая	1 2 3	-30 -30 -30	<p>Корректировка потребуется для всех рассматриваемых объектов аналогов, так как они находятся в среднем, удовлетворительном но пригодном состоянии, в отличии от здания штаба( столовая) в неудовлетворительном состоянии, корректировка составит – 30%. (согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 317)</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p><b>Матрицы коэффициентов</b></p> <p>Таблица 149</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">цены производственно-складских объектов</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>хорошее</th> <th>удовл.</th> <th>неудовл.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">объект оценки</th> <th>хорошее</th> <td>1,00</td> <td>1,24</td> <td>1,77</td> </tr> <tr> <th>удовл.</th> <td>0,81</td> <td>1,00</td> <td>1,43</td> </tr> <tr> <th>неудовл.</th> <td>0,56</td> <td>0,70</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	цены производственно-складских объектов		аналог			хорошее	удовл.	неудовл.	объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77	удовл.	0,81	1,00	1,43	неудовл.	0,56	0,70	1,00																																																																																																																							
цены производственно-складских объектов		аналог																																																																																																																																													
		хорошее	удовл.	неудовл.																																																																																																																																											
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77																																																																																																																																											
	удовл.	0,81	1,00	1,43																																																																																																																																											
	неудовл.	0,56	0,70	1,00																																																																																																																																											



Корректировка на коммуникации	1	0	Все рассматриваемые объекты оценки и объекты аналоги, расположены в пределах городской черты, и имеет схожее назначение, а так же набор коммуникаций, на земельном участке ( где расположены объекты оценки), все коммуникации подведены , поэтому для подвода тех или иных коммуникаций , не составит проблем. Так как те или иные коммуникации подводят по требованию . В одном из здании не подведено отопление но, есть электрический котел, здание отапливается , соответственно корректировка не потребуется. Согласно справочнику оценщика производственно-складской недвижимости данное отличие формируется, только как есть отопление или нет отопление , ввиду того, что здание Казармы отапливается, то корректировка не проводится.
	2	0	
	3	0	

дальневосточные регионы			
цены		Аналог	
		отопление есть	отопление отсутствует
Объект оценки	отопление есть	1,00	1,24
	отопление отсутствует	0,81	1,00
181			

Все объекты аналоги подобраны максимально схоже, и которые возможно перепрофилировать под любое универсальное производственно-складское здание, этажность все имеют схожую, наличие подвала не оказывает влияния на стоимость объектов, так и высота этажа. Во всех зданиях возможно организовать офисные, складские помещения, у всех есть коммуникации для пригодного использования, так же были проведены интервью с уточнением информации о продаже объектов по отсутствию НДС в указанной цене предложения.

**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, К – 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).



Таблица 13. Определение справедливой стоимости нежилого здания площадью 480 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	9 900 000	7 800 000	15 250 000
1а	Цена предложения, без учета доли стоимости ЗУ		7 326 000	5 772 000	11 285 000
2	Общая площадь, кв.м.	480	400	300	576,5
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2) без учета стоимости земельного участка в ЕОН ( см. Таблицу 11.)	оценка	18 315	19 240	19 575
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	18 315	19 240	19 575
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-23,6%	-23,6%	-23,6%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	13 993	14 699	14 955
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	13 993	14 699	14 955
10	Корректировка на наличие коммуникаций %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	13 993	14 699	14 955
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	13 993	14 699	14 955
14	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	13 993	14 699	14 955
16	Корректировка на тип объекта, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	13 993	14 699	14 955
18	Корректировка на состояние отделки, %	оценка	0,00%	0%	0,00%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	13 993	14 699	14 955
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%	0%	0%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00	1,00
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		1,00	1,00	1,00
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			3,0	
24	Весовой коэффициент	-	33%	33%	33%
25	Сумма весов	-		100%	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	4 664	4 900	4 985
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			14 549	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			480	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.2724 х стр.28)			6 983 574	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			6 980 000	

Справедливая стоимость нежилого здания «КПП, склад, гараж», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет с учетом округления и без учета стоимости земельного участка:

**6 980 000**

(шесть миллионов девятьсот восемьдесят тысяч) рублей.





Таблица 14. Определение справедливой стоимости нежилого здания площадью 568,9 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	9 900 000	7 800 000	15 250 000
1а	Цена предложения, без учета доли стоимости ЗУ		7 326 000	5 772 000	11 285 000
2	Общая площадь, кв.м.	568,9	400	300	576,5
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2) без учета стоимости земельного участка в ЕОН ( см. Таблицу 11.)	оценка	18 315	19 240	19 575
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	18 315	19 240	19 575
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-23,6%	-23,6%	-23,6%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	13 993	14 699	14 955
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	13 993	14 699	14 955
10	Корректировка на наличие коммуникаций %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	13 993	14 699	14 955
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	13 993	14 699	14 955
14	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	13 993	14 699	14 955
16	Корректировка на тип объекта, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	13 993	14 699	14 955
18	Корректировка на состояние отделки, %	оценка	0,00%	0%	0,00%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	13 993	14 699	14 955
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%	0%	0%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00	1,00
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		1,00	1,00	1,00
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			3,0	
24	Весовой коэффициент	-	33%	33%	33%
25	Сумма весов	-		100%	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	4 664	4 900	4 985
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			14 549	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			568,9	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.2724 х стр.28)			8 276 990	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			8 280 000	

Справедливая стоимость нежилого здания «Казарма, медпункт », рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет с учетом округления и без учета стоимости земельного участка.

**8 280 000**

*(восемь миллионов двести восемьдесят тысяч) рублей.*



**Таблица 15. Определение справедливой стоимости нежилого здания (штаб-столовая)  
площадью 607,9 кв.м.**

1	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	9 900 000	7 800 000	15 250 000
1а	Цена предложения, без учета доли стоимости ЗУ		7 326 000	5 772 000	11 285 000
2	Общая площадь, кв.м.	607,9	400	300	576,5
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2) без учета стоимости земельного участка в ЕОИ ( см. Таблицу 11.)	оценка	18 315	19 240	19 575
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	18 315	19 240	19 575
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	<b>-23,6%</b>	<b>-23,6%</b>	<b>-23,6%</b>
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	13 993	14 699	14 955
8	Корректировки на местоположение %	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	13 993	14 699	14 955
10	Корректировка на наличие коммуникаций %	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	13 993	14 699	14 955
12	Корректировка на площадь, %	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	13 993	14 699	14 955
14	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	<b>-30,00%</b>	<b>-30,00%</b>	<b>-30,00%</b>
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	9 795	10 290	10 469
16	Корректировка на тип объекта, %	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	9 795	10 290	10 469
18	Корректировка на состояние отделки, %	оценка	<b>0,00%</b>	<b>0%</b>	<b>0,00%</b>
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	9 795	10 290	10 469
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>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		<b>1,30</b>	<b>1,30</b>	<b>1,30</b>
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		<b>0,77</b>	<b>0,77</b>	<b>0,77</b>
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			<b>2,31</b>	
24	Весовой коэффициент	-	<b>33%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>
25	Сумма весов	-		100%	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	3 265	3 430	3 490
27	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)</b>			10 184	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			607,9	
29	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.2724 х стр.28)</b>			<b>6 191 084</b>	
30	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)</b>			<b>6 190 000</b>	

Справедливая стоимость нежилого здания «Штаб, столовая», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет с учетом округления и без учета стоимости земельного участка.

**6 190 000**

*(шесть миллионов сто девяносто тысяч) рублей.*



## 6. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: обоснованно не применялся.
- сравнительным подходом: общая стоимость недвижимого имущества 21 450 000 рублей.
- доходным подходом: не применялся

При оценках рыночной стоимости приоритетным для многих целей оценки является максимальное использование прямых рыночных данных – поэтому сравнительный подход к оценке при наличии достаточного количества рыночных данных является базовым рассматриваемым подходом к оценке, позволяющим отразить рыночную стоимость с позиции наблюдаемых рыночных цен, в которых уже заключено реально существующее соотношение переговорных сил и интересов обеих сторон гипотетической рыночной сделки.

В связи с общим ухудшением экономической ситуации наблюдается снижение спроса на коммерческую недвижимость, и отсутствие инвестиционной привлекательности.

Полученная справедливая стоимость нежилых помещения, с удельным показателем стоимости 10 184 руб./ кв.м. и 14 549 руб./ кв.м. укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты от 1 880 руб./кв.м. до 46 000 руб./кв.м., полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

## 7. Итоговое заключение о Справедливой стоимости оцениваемых объектов

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 недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 ( в, г, д) составляет с учетом округления и без НДС :**

**21 450 000**

**(двадцать один миллион четыреста пятьдесят тысяч) рублей**

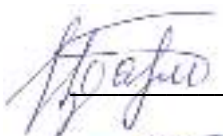
**в том числе :**

№ п/п	Справедливая стоимость. руб.
Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Адрес: .	6 190 000
Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.	8 280 000
Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.	6 980 000
<b>ИТОГО</b>	<b>21 450 000</b>

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»

27 марта 2023 г.

 /Бадмацыренова Ц.А.



## 8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

### Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости;

#### **Нормативные документы:**

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. Верховзина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО 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. . Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2021.
10. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов для доходного подхода , Нижний Новгород, 2020.



**Приложение 1 Фотографии объекта оценки**  
Здание штаб





Здание казарма, медпункт





Здание КПП, склад , гараж





Общий вид







## Приложение 2 Копии документов Заказчика

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 17.11.2016

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	03:24:032805:60	
Объект недвижимости:	Штаб, столовая, назначение: нежилое. Площадь: общая 607,9 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес (местонахождение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ковечная, дом №3Д	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	общая долевая собственность, 03-03/001-03/016/012/2016-2546/2, 17.11.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 11.11.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	17.11.2016	
номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/012/2016-2546/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.02.2010 г. по 01.09.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН 7706671050, ОГРН 1077760969879.	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 30.12.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г., Номер регистрации: 1728-94197902.	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Государственный регистратор

Намонов Б. Д.



Филиал ФГУП  
«Ростехинвентаризация»  
по Республике Бурятия



## Технический паспорт

на нежилое здание  
наименование штаб, столовая  
(основное назначение)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)  
пункт назначения

Регион Бурятия  
район Октябрьский  
город Улан-Удэ  
по улице Конечная №3д

Инвентарный номер	<u>356.04</u>					
Условный номер						
Кадатровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

составления технического паспорта « 25 » 10 2006 г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
Федеральная собственность	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись
	<i>[Signature]</i>

М.П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по Республике Бурятия	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись
	<i>[Signature]</i>

М.П.



106



I. Регистрация права собственности

(Регистровый № \_\_\_\_\_)

Фонд \_\_\_\_\_

Н

И

К

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, удостоверяющие право собственности, зарегистрировано право собственности	Долевое участие	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
	Федеральная собственность			

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
По документам	Фактически	встроенная	замощенная	обсаженная	прочая
		766,9			

III. Благоустройство здания – кв.м.

Коды	Наименование	Отопление		Центральное или индивидуальное	Водоснабжение				Газоснабжение		Итого (итог)
		От АУИ	от котла		С централизованной подачей	С индивидуальной подачей	С централизованной подачей	Индивидуальное			
407.9	607.9	607.9								607.9	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
 [Подпись]

107





VI. Описание конструктивных элементов основных конструкций и определение их цены

Датум: А Год построения: 1987 Число этажей: 1

Группа капитальности: Вид натуральной отделки:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, толщина)	Техническое описание (объем, толщина, марка и т.д.)	Удельного веса по таблицам	Нормы расхода на единицу объема в процентах	Удельный вес конструктивных элементов, %	Нормы в %	Технический вес	
							% от веса в куб. метре (гр.9) / 100	К строк 10
Фундаменты	Бетонные блоки	короткие				20		
Части наружные и внутренние	сборные железобетонные	короткие				20		
Перегородки	Черезпольные	деревянные отепленные	удовл.			60		
	Междуквартирные							
	односторонние							
Крыши	плоские	удовл.				40		
	Полы	ЛСТП, цементные	удовл.			40		
Стены	Снаружные	двойные, стеновые	удовл.			40		
	Внутренние	фальшстены	удовл.			40		
Внутренняя отделка	ЛДСП, обои	удовл.				40		
Ворота и решетки	облицовка кирпичом					40		
Стеклопакеты и остекление балконов	Остекление балконов	стекло	удовл.			40		
	Остекление балконов	стекло						
	Остекление балконов	стекло						
	Остекление балконов	стекло						
	Остекление балконов	стекло						
	Остекление балконов	стекло						
	Остекление балконов	стекло						
Прочие работы	штробление	удовл.				30		

Итого: 100%

Примечание к стр.9) X 100

Процент от веса приведенный в 100 по формуле удельный вес (гр.7) %

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
КОПИЯ  
ВЕРНА



**Экспликация к плану строения**

Улица Конечная дом 3А

Дата записи	Лист в плане	Этаж	№ помещения	Назначение помещения	Площадь, кв.м						Итого		
					общая	жилая	подсобная	прочая	всего	в том числе			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
23.10.06г.	А		1	кабинет		21.3	21.3					2.86	
			2	кабинет		20.5	20.5						
			3	кабинет		16.7	16.7						
			4	кабинет		15.4	15.4						
			5	подсобное		3.4		3.4					
			6	туалет		1.5		1.5					
			7	туалет		1.8		1.8					
			8	техническое		4.7		4.7					
			9	коридор		16.7		16.7					
			10	подсобное		5.0		5.0					
			11	кабинет		11.4		11.4					
			12	кабинет		25.1		25.1					
			13	кабинет		9.0		9.0					
			14	кабинет		11.4		11.4					
			15	коридор		8.1		8.1					
			16	тамбур		2.1		2.1					
			17	подсобное		4.7		4.7					
			18	кабинет		8.9		8.9					
			19	тамбур		10.6		10.6			2.43		
			20	производственное		198.5		198.5					
			21	склад		12.0		12.0					
			22	склад		16.2		16.2					
			Д	23	производственное		36.0		36.0				2.66
				24	производственное		11.0		11.0				
				25	производственное		11.0		11.0				
				26	производственное		10.8		10.8				
				27	коридор		12.4		12.4				

112

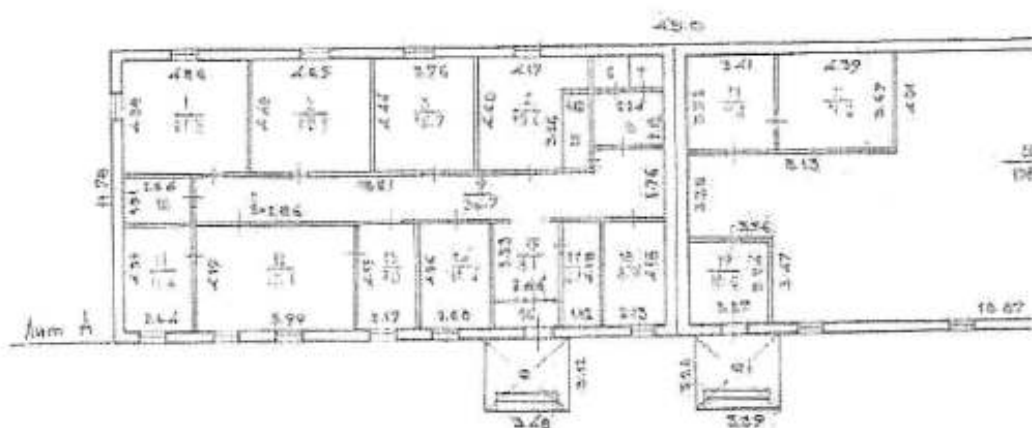
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Евсеев В.В. *Евсеев В.В.*

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



Дата оценки	Этаж	Эксп. №	Назначение помещения	Подвиды помещений				Внутренняя площадь помещений				
				общая площадь	площадь	эксплуатационная	прочие					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
25.10.06г.	А	1	28	помещение	9.8		9.8				2.66	
			29	помещение	8.6		8.6					
			30	помещение	13.0	13.0						
			31	помещение	16.1	16.1						
			32	коридор	36.2		36.2					
Итого:				607.9	464.3	143.6						

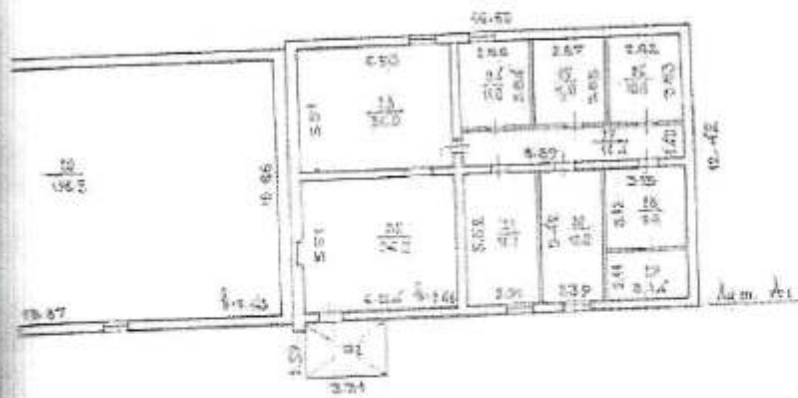
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Ерещкий В.В.  
**КОПИЯ  
ВЕРНА**



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЕВРЕЦКИЙ В.В.  
**КОПИЯ  
ВЕРНА**

114





ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЕВРЕЦКИЙ В. В.  
*[Signature]*  
**КОПИЯ  
ВЕРНА**

Копия  
16.10.05г  
26.10.05г  
Корсаков  
Бурманов

115



**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРАВОБЛАДЕННИЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВА**

Дата выдачи: 17.11.2016

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	03:24:032805:98	
Объект недвижимости:	Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначены нежилое. Площадь: общая 480 кв.м. Количество этажей: 1. В том числе подземных этажей: 1. Адрес (местоположение): Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3в	
Состав объекта недвижимости:		
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена", данные которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	общая долевая собственность, 03-03/001-03/016/012/2012548/2, 17.11.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1.	Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 11.11.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:		
5.1.1. вид:	Доверительное управление	
дата государственной регистрации:	17.11.2016	
номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/012/2016-2548/3	
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.02.2010 г. по 01.09.2024 г.	
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН 770667105 ОГРН 1077760969879.	
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 30.12.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.	

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатели: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Государственный регистратор

Намбанов В. Д.  
Приватный нотариус



Филиал ФГУП  
«Ростехинвентаризация»  
по Республике Бурятия

## Технический паспорт

на нежилое здание  
наименование контрольно-пропускной пункт, склад, гараж  
(общее наименование)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)  
(включен в перечень)

Регион Бурятия  
район Октябрьский  
город Улан-Удэ  
по улице Конечная № 3в

Инвентарный номер	<u>06624</u>					
Условный номер						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта 6 25 10 2006 г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
Федеральная собственность	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись
	<u>М.П.</u>

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация» по Республике Бурятия	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись
	<u>М.П.</u>









Питера \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ 1973 Число этажей \_\_\_\_\_ 1

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (отлично, хорошо, удовлетв., плохо и т.д.)	Удельный вес по площади	Поврежденная площадь по отношению к общей	Удельный вес поврежденной площади, %	Итого в %	Текущее состояние	
							% износа к ср. по г/пр. в 1000 руб/пр. в 1000 руб/пр.	К строению
Фундаменты	бетонная, блочная	хорошее				20		
Стены наружные и внутренние	капитальные	хорошее				20		
	частично бетонные (проезды, коридоры)							
Перегородки	Междупом. панельные	хорошее				20		
	Междупом. панельные							
	Междупом. панельные							
Крыша	шифер	хорошее				20		
Полы	бетонная	удовл.				10		
Проемы	Окна	простые, створчатые				20		
	Двери	простые				20		
Внутренняя отделка	штукатурка, обои	удовл.				20		
Наружная отделка	отделочные материалы	да				20		
	Канализация	да						
	Теплота	да						
	Вентиляция	да						
	Электросеть	да						
	Радиосвязь	да						
	Телефон	да						
	Вентиляция	да						
Другое								
Прочие работы	сметная цена	хорошее				20		
Итого:			100X					

Примечание: значения в 100 по формуле: удельный вес (стр. 7)

Процент износа приведенный к 100 по формуле: удельный вес (стр. 7) 25 %





ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 КОПИЯ  
 ВЕРНА

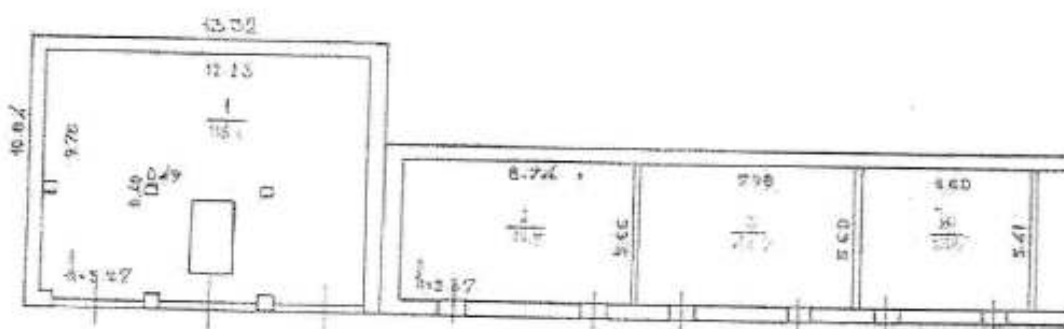
Александр В. Д.

Александр В. Д.

Экспликация к плану строения

Улицы Конечная дом 3в

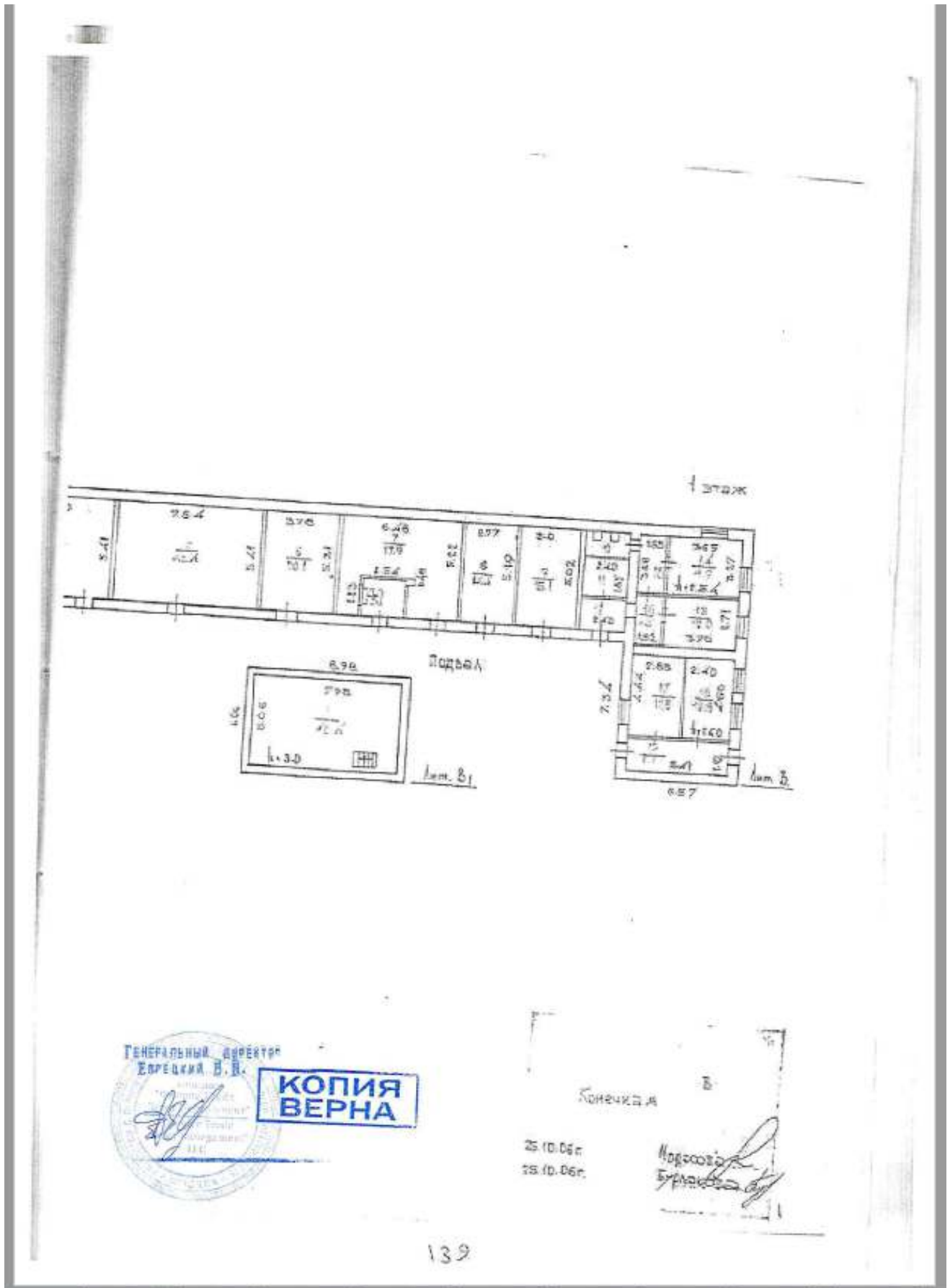
Дата плана	Литер по плану	Этаж	№ помещения	№ помещения по плану	Назначение помещения	Площадь помещения				Площадь полезной площади	
						общая площадь	основные	подсобные	прочие		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
25.10.06г.	В <sub>1</sub>	Полный	1		входная	40,4		40,4			3,0
					Итого:	40,4		40,4			
	В	1	1		гараж	118,6	118,6				3,27
			2		склад	49,3	49,3				2,27
			3		склад	44,7	44,7				
			4		склад	35,7	35,7				
			5		склад	42,4	42,4				
			6		склад	20,1	20,1				
			7		склад	27,9	27,9				
			8		склад	14,4	14,4				
			9		ванная	15,1	15,1				
			10		туалет	2,5		2,5			
			11		подсобное	4,4		4,4			
			12		коридор	3,3		3,3			
			13		коридор	5,1		5,1			2,54
			14		кабинет	11,9	11,9				
			15		кабинет	10,0	10,0				
			16		коридор	4,3		4,3			
			17		кабинет	12,8	12,8				
			18		кабинет	10,8	10,8				
			19		коридор	6,1		6,1			2,60
					Итого:	439,6	413,9	25,7			
					Всего по плану:	480,0	413,7	66,1			



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
И. В.  
**КОПИЯ  
ВЕРНА**

138





139



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВА

дата выдачи: 17.11.2016

КОПИЯ  
ВЕРНА



Единим государственным реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	03:24:032805:97
Объект недвижимости:	Казарма, медресит, назначение: нежилое. Площадь: общая 568,9 кв.м. Количество этажей: 1. В том числе подземных этажей: 1. Адрес (местоположение): Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Конечная, д 3г
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. общая долевая собственность, 03-03/001-03/016/012/2016-2547/2, 17.11.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 11.11.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:	
5.1.1. вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	17.11.2016
номер государственной регистрации:	03-03/001-03/016/012/2016-2547/3
срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	с 07.02.2010 г. по 01.09.2024 г.
лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Оффсет Менеджмент". ИНН 7706671056 ОГРН 1077760969879.
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 30.12.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Государственный регистратор

Намнанов Б. Д.



Федеральное учреждение  
«Ростехинвентаризация»  
по Республике Бурятия

## Технический паспорт

на нежилое здание  
наименование казарма, медпункт  
(основное наименование)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)  
культурное подлинность

Регион Бурятия  
район Октябрьский  
город Улан-Удэ  
по улице Конечная № 3г

Инвентарный номер	<u>35684</u>					
Условный номер						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта « 25 » 10 2006 г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
Федеральная собственность	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись
	<u>М.П.</u>

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
Федеральное учреждение «Ростехинвентаризация» по Республике Бурятия	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись
	<u>М.П.</u>





I. Регистрации права собственности

(Регистровый № \_\_\_\_\_) Фонд \_\_\_\_\_

Дата отписки	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, регистрацию права собственности	Доля или участие	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи	Кол-во
	Федеральная собственность				1)
					2)
					3)
					4)
					5)
					6)
					7)
					8)
					9)
					10)

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

По документам	Площадь участка				Итого
	Общая	Застрахованная	Замощенная	Озелененная	
		581,0			

III. Благоустройство здания – кв.м.

Вид работ	Классификация	Цели		Целевое назначение	Материал					Площадь (кв.м.)	Итого (кв.м.)
		Объем	Средств		Степень износа	Степень износа	Степень износа	Степень износа	Степень износа		
										588,9	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
 Баренский В. В.  
**КОПИЯ ВЕРНА**  
 117





VI. Описание конструктивных элементов оснований, перегородок и определение их класса

Лист № 6 Год постройки 1973 Число этажей 1

Группа капитальности Под внутренней отделкой

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (трещины, пробои, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес (к/б/у) элементов, %	Класс в %	% класса к к/б/у по формуле	Текущее значение пр		Итого
								К	Б	
Фундаменты	Бетонные блоки	хорошее				20				
Стены наружные и внутренние	Кирпичное	хорошее				20				
54 перегородки	кирпичное, гипсоволокно	хорошее				20				
Перегородки	Междупом.									
	Междупом. подвальные									
Крыша	металл кровля, черепица шифер	хорош.				40				
Полы	поштучные	улучш.				40				
Прочие	Сыпучие	высокая степень				40				
	Двери	простые	улучш.			40				
Внутренняя отделка	штукатурка оштукатуренная	улучш.				40				
Наружная отделка	Оштукатуренная									
	Керамическая плитка									
	Керамическая плитка									
	Керамическая плитка									
	Керамическая плитка									
	Керамическая плитка									
	Керамическая плитка									
	Керамическая плитка									
Санитарно-технические устройства	Ванна					40				
	Унитаз									
Прочие работы	Крыльцо	улучш.				40				
Итого: 100X										

Принят класс (гр.б) в 100

Классовый коэффициент к 100 по формуле удельный вес (гр.б) 30%

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Еврейский В.В.  
**КОПИЯ  
ВЕРНА**

119



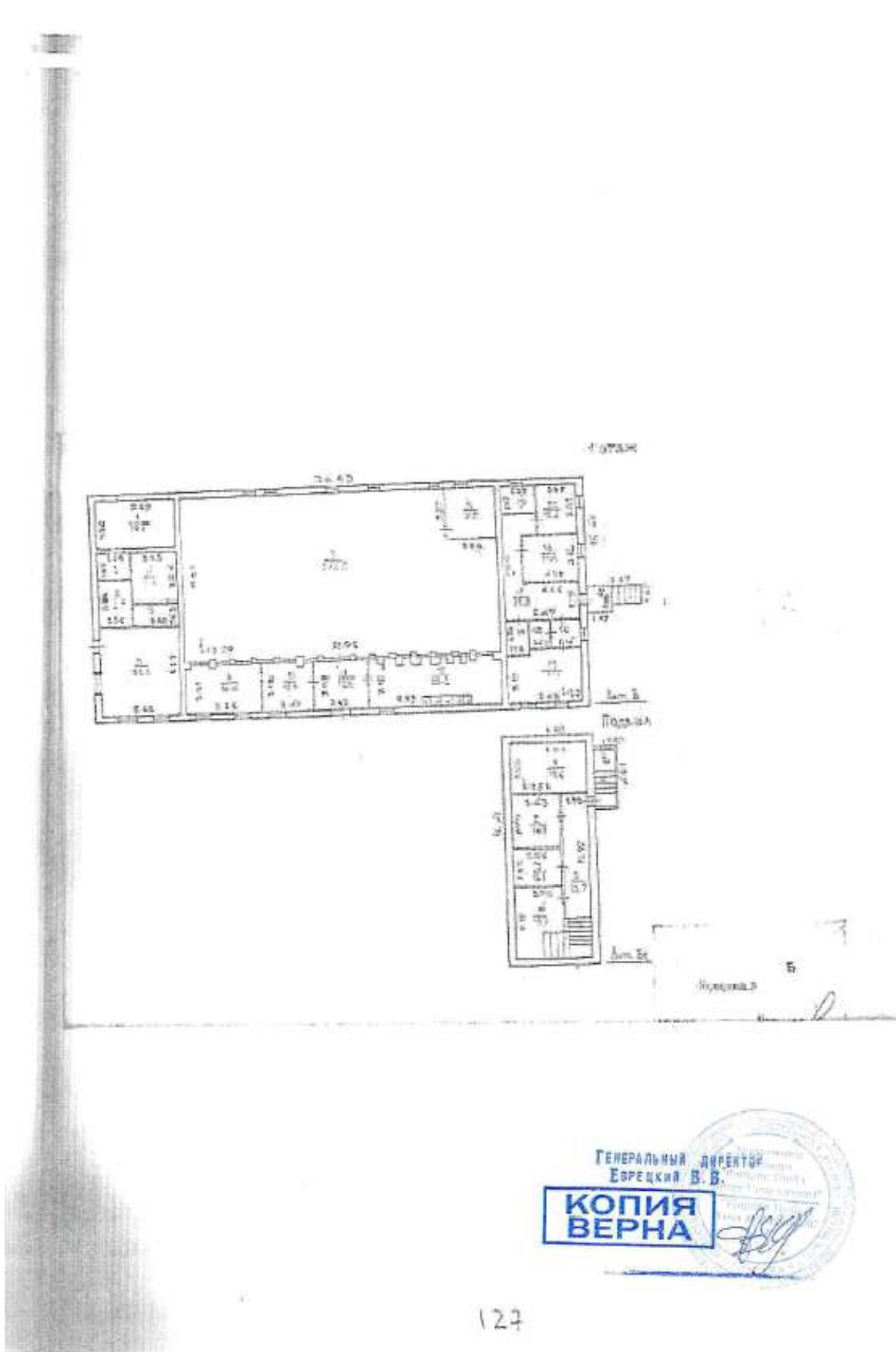
1	2	3	4	5	6	Площадь помещений				15
						7	8	9	10	
24.10.060	Б	Полная		1	подъезд	19,6		19,6		2,56
				2	подъезд	12,7		12,7		
				3	подъезд	10,1		10,1		
				4	подъезд	19,1		19,1		
				4	подъезд	23,7		23,7		
				5	подъезд					
					Итого:	85,2		85,2		
	Б	1		1	подсобное	19,1		19,1		3,76
				2	коридор	3,7		3,7		
				3	коридор	6,7		6,7		
				4	подсобное	11,4		11,4		
				4	подсобное	5,2		5,2		
				6	стеллаж	35,2		35,2		
				7	кабинет	246,5		246,5		
				8	кабинет	12,5		12,5		
				9	подсобное	16,4		16,4		
				10	подсобное	10,8		10,8		
				11	коридор	10,8		10,8		
				12	туалет	25,3		25,3		
				13	кабинет	19,1		19,1		3,0
				14	подсобное	3,8		3,8		
				15	подсобное	2,7		2,7		
				16	коридор	4,1		4,1		
				17	коридор	22,3		22,3		
				18	кабинет	12,8		12,8		
				19	кабинет	4,9		4,9		
				20	кабинет	10,4		10,4		

124

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Евреецкий В.В.  
**КОПИЯ  
ВЕРНА**







ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
Евсеев В. В.  
**КОПИЯ  
ВЕРНА**



## Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков

Страховое акционерное общество «ВСК»  
 Офисно в ФСП

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22840B4FC0009

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтасонова, блок Е, оф. 308	
<p><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», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>	
<p><b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страховании, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>	
<p><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.</p>	
<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.
<p><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.</p> <p>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).</p>	

**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.



**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**

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

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Бадмашареева Цыцэгня Авровна  
 Паспортные данные: Сер. 8112 №491958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012  
 Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Бугузыли, квартира 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. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0923 от 23.09.2015 г., тел. адрес: ruf-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. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественный интерес, связанный с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценок, и (или) иным третьим лицам.  
 3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением обязательств от Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при введении дел в судебный и арбитражный органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный законодательством в законную силу решением арбитражного суда или арбитраж Состраховщиком с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действитель (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.  
 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при введении дел в судебный орган, 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 «09» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
 5.2. Настоящий Договор покрывает неограниченно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователю в течение срока вальной давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших 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 Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русское общество оценщиков, Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басовский пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Квитанция по переводу уплачивается за счет налогоплательщика, который будет выступать – за счет получателя.  
 10.2. При неуплате страховой премии, настоящим Договором отменяется его действие с даты и не вносит никак-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
  
 Бадмашареева Цыцэгня Авровна

СОСТРАХОВЩИК:  
 Су Состраховщиком:  
 (Директорский С.Ю., Лицензия оценщика государственной деятельности в профессиональной  
 раскол, действующая на основании ЦБ РФ СИ № 08244012-4/21 от 25.03.2021 от  
 СПАО «Ингосстрах» и на основании Состраховщика №121121/21 от 10.12.2021 г. от АО  
 «АльфаСтрахование»)









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



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



Ассоциированный член Европейской  
 ассоциации оценщиков (TEGcVA)



Член Торгово-промышленной палаты  
 Российской Федерации



Член Международного комитета  
 по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка**

**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацэреновой Цыжигмы Аюровны

(ИНН, наименование организации и адрес)

о том, что Бадмацэренова Цыжигма Аюровна

(ИНН, фамилия)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №В22018-1 от 18.06.2021, Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 36 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" Договор №433-121121/03258/776/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2025;
2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах" Договор №433-121121/03258/776/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2025

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Планируемые, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №5076, результат: Прошел;
2. Планируемые, 15.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №14 от 05.03.2015 г., результат: Прошел;
3. Планируемые, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Прошел;
4. Планируемые, 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совет РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Прошел;

Информация о наличии дел и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 не имеется дел по жалобам на действия члена РОО и дел о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве оспаривает. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинение ущерба действиями (бездействиями) 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 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зориков

М.П.







## Объект Аналог 2

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/baza\_na\_burvode\_1229083800

### База на Бурводе

Добавить изображения | Сравнить | Добавить закладку

**7 800 000 Р**

8 963 450-16-52

[Написать сообщение](#)  
Отменяет ваше время

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

**Алексей**  
Копилка  
На Авито с марта 2017  
Завершено 4 объявления  
Объекты проданы

15 объявлений в использовании | Подписаться на продавца

**Онлайн-поиск**  
Можно посмотреть по видеоэкскурсии

#### О помещении

Вход: с улицы  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 300 м²  
Этаж: 1  
Высота потолков: 3.5 м

Ситуация: быстрое  
Мощность отопления: 15 кВт  
Соплоение: автономное  
Тип сделки: продажа

#### Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Строителей, 300  
р-н Советский

[Скрыть карту](#)

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/baza\_na\_burvode\_1229083800

### Описание

Продажа. Возможна рассрочка оплаты до года. Капитальное Отдельно стоящее здание 300 кв.м. на участке 20 сот. Скважина, котельная, канализационная яма 6 и 10 кубов. Электроэнергия 330.вселят 15квт.Интернет, Видеонаблюдение. Высота потолков 3.5 м. Соплоение собственное (котельная, печь) пять производственных помещений, душевая, кухня, бытовка, офис, склад, туалет. Отдельно рабочее оборудование для Кузнечного производства. Молот. Наждак. Сварочные аппараты. Идеально подойдет для производства, столярки, мебельного производства, сварочный и кузнечный цех, автомойка, СТО, склады, и тп. ТОРГ. Либо аренда с последующим выкупом.

#### О здании

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: другой  
Удаленность от дороги: вторая линия и дальше

Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта  
Количество парковочных мест: 10

№ 1229083800 - 13 марта в 19:51 - 10157 просмотров (+18 секунд) | [Пожаловаться](#)

**7 800 000 Р**

8 963 450-16-52

[Написать сообщение](#)  
Отменяет ваше время

#### Спросите у продавца

Здравствуйте!

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

**Алексей**  
Копилка  
На Авито с марта 2017  
Завершено 4 объявления

[https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/baza\\_na\\_burvode\\_1229083800](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_na_burvode_1229083800)





Объект Аналог 3

ulan-ude.etagi.com/commerce/6237438/

**ЭТАЖИ** Улан-Удэ +7 (911) 31 07 27 Миссия №187

Написать клиенту Дачи и участки Коммерческая Земельные участки Бизнес-здания Промышленные Объекты недвижимости Журнал Ипотека Ипотека Ипотека: Купить в другом городе

Улан-Удэ О недвижимости Недвижимость Ипотека Журнал

Посмотреть 7 фото

**Производство, 576.5м<sup>2</sup>** **15 250 000 Р**  
 26 453 Р/м<sup>2</sup>

р-н Корсаков ул. Миссия  
 На карте

Стоимость услуг для покупателя Бесплатно

Рассчитать ипотеку

**Описание**

Категория: 12.02.23 0/154 просмотра

Продается производственная база общей площадью 576,5 кв.м. Участок ровный, плодородный. Бетонный забор по земельный участок 6340 кв.м. Высота потолка 4,4 метра. Данное место отлично подойдет под СТО или под склады. Хорошие подъездные пути. Установлены железные ворота, имеется прокладка (охранительная территория). Рядом с участком находится платный метр, газопровод и электричество. Отдельная электрическая мощность 380 кВт. Документы на здание и землю готовы к продаже. По вопросам приобретения звоните.

**Преимущества работы с компанией «Этажи»**

Закрытые приватные каналы для инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

Имя: Дарима Нагулаевна  
 +7 964 402 37 05  
 Имя-фамила: Дарима Нагулаевна  
 +7 300.000.00.00  
 Переключить язык

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6237438/>