



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 № 145-1/23

**Определение справедливой стоимости недвижимого имущества ,
расположенного по адресу: Россия, Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.
Бабушкина, д. 32 Б.**



<u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u>	23 мая 2023 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	26 мая 2023 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 49 от 24.05.2023 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена».
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ
2023 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 49 от 24.05 2023 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом 32Б, в составе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права
1	03:24:000000:51293	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.
2	03:24:03 39 04:8	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.

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 **23.05.2023 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 23.05.2023 г. по 26.05.2023 г. Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка коммерческой недвижимости, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости (<https://www.avito.ru>, <http://uurielt.ru>, <http://www.ankom1.ru>).

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 23.05.2023 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): 23.05.2023 г.

Дата составления Отчета: 26.05.2023 г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость недвижимого имущества в виде, нежилого здания общей площадью 259,2 кв.м. с кадастровым номером: 03:24:000000:51293, с земельным участком, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Бабушкина, д. 32Б, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

25 750 000

(двадцать пять миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	24 750 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 000 000

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с послед изменениями



19.12.2022г.); 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" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон), 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](#)); ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611; Свод стандартов 2020 Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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,

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

26.05.2023 г.



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременений объекта оценки правами иных лиц.....	17
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации.....	20
3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия	20
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости	23
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	41
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	43
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	43
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	43
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	44
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	44
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	45
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	45
5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта	45
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	48
5.2. Определение стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода	55
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	68
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	70
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	71
8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных	71
8.2 Перечень используемых источников информации	71
Приложение 1 Фотографии объектов оценки	72
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	76
Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком	82
Приложение 4. Информация об объектах аналогах.....	104

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	145-1/23 от 26.05.2023 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 49 от 24.05.2023 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Бабушкина, д. 32Б. 1. Здание, назначение нежилое здание, общая площадь 259,2 кв.м. 2. Земельный участок общей площадью 205 кв.м.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность
Обременения, ограничения, правопритязания	Доверительное управление / аренда
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)	23.05.2023 г.
Период проведения работ	23.05.-26.05.2023 г.
Дата составления Отчета	26.05.2023г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Свидетельства о государственной регистрации права на нежилое здание 03-АА №367529 от 01.08.2013 г. - Копия выписки из ЕГРН от 20.03.2018г. на здание. - Копия технического паспорта от 03.09.2010г. -Копия выписки их ЕГРН от 30.01.2020 г. на земельный участок.
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральным законом № 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. - Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); - СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	Стоимость нежилого здания составляет 25 380 000, с учетом стоимости земельного участка 1 000 000 руб..
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	26 110 000 руб, с учетом стоимости земельного участка 1 000 000 руб..
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Стоимость нежилого здания составляет 25 750 000 руб., с учетом стоимости земельного участка 1 000 000 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 № 49 от 24.05.2023 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

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 32Б. в составе: 1. Здание, назначение нежилое здание, общая площадь 259,2 кв.м. кадастровый номер объекта: 03:24:000000:51293. 2. Земельный участок общей площадью 205 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Кадастровый номер объекта: 03:24:033904:8.
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление / аренда согласно выпискам из ЕГРН на здание и земельный участок
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты общественного питания, а так же сходные типы объектов свободного назначения
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта оценки	Рассматриваемый объект оценки представляет собой здание одноэтажное с подвалом, 1987 года постройки, с последующими реконструкциями 2010 г., реконструкция части фасада и уличной террасы в 2017 году. и последующим ремонтом. Здание является улучшением земельного участка площадью 205 кв.м. - оцениваемое здание имеет различные помещения различной площади, но рассматривается как единое целое т.е. Объект Капитального Строительства. - оцениваемый земельный участок неделим, и не имеет составных частей.
Характеристика объекта оценки	Земельный участок на котором расположено оцениваемое здание, многоугольной формы, вполне ровный, облагорожен, частично заасфальтирован. Рассматриваемое здание находится в хорошем техническом состоянии, имеет все виды санитарно и электронно-технических работ. Внешняя и внутренняя отделка здания в хорошем состоянии, на текущий момент используется как ресторан-кафе, летом работает небольшой фонтан. Территория ухоженная, есть озеленения. Здание состоит из основного строения литера А площадью 137,8 кв.м. и литера А1 (подвал), площадью 121,4 кв.м. Объект оценки здание используется полностью, иными словами все его составные части первый этаж и подвал. Задействованы как единое целое, для предоставления услуг общественного питания.
Вид объекта	Недвижимое имущество- коммерческая недвижимость
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 – 23.05.2023г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объект общественного питания. - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники) Справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	23.05.2023 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 и без учета обременения в виде Договора аренды. Договор аренды не оказывает влияния на стоимость объекта оценка, при различных типах использования объекта , он является достаточно привлекательным , исходя из рыночных условий, как по местоположению, так и по типу строения.
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 не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, которые выходят за рамки использования и целей оценки (для отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»)), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы предоставленные для оценки	- Копия Свидетельства о государственной регистрации права на нежилое здание 03-АА №367529 от 01.08.2013 г. - Копия выписки из ЕГРН от 20.03.2018г. на здание. - Копия технического паспорта от 03.09.2010г. -Копия выписки их ЕГРН от 30.01.2020 г. на земельный участок.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);	Не установлено
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования отчету об оценке	Не выявлено
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Определение иных расчетных величин не требуется

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

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

	Владимира Владимировича, действующего на основании Устава
РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	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	
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора		
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064	
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г	
ИНН/КПП	0326499191/032601001	
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11	
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2022 г по 19 июня 2023 г. Страховой полис № 22840B4FC0009.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты	

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

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

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

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

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

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

Рассматриваемые объекты недвижимости по документам представляют собой нежилое здание и земельный участок. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Несмотря на то, что оцениваемый объект не принадлежит Заказчику и не используется в соответствии с его интересами, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

проведение экспертизы документов объекта оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

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

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

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

В расчетах приняты значения указанные без учета НДС, так как в объявлениях о продаже объектов данная информация не указывается. Соответственно, итоговая величина стоимости указывается без учета НДС.

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной 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 МСФО¹, 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.

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

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

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

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

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

«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.

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

¹ http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/docs/

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

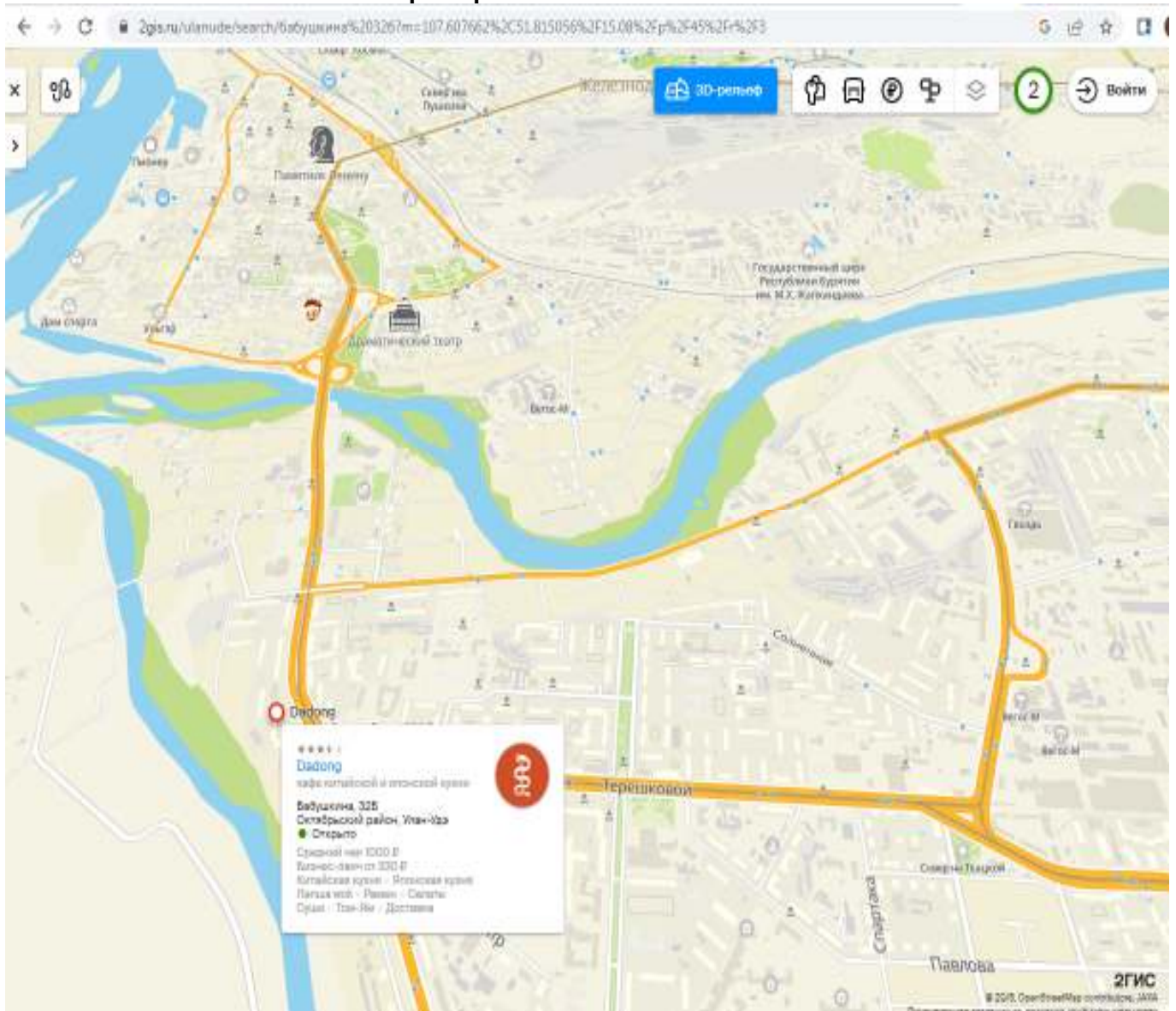


Рис.1 Локальное местоположение объектов

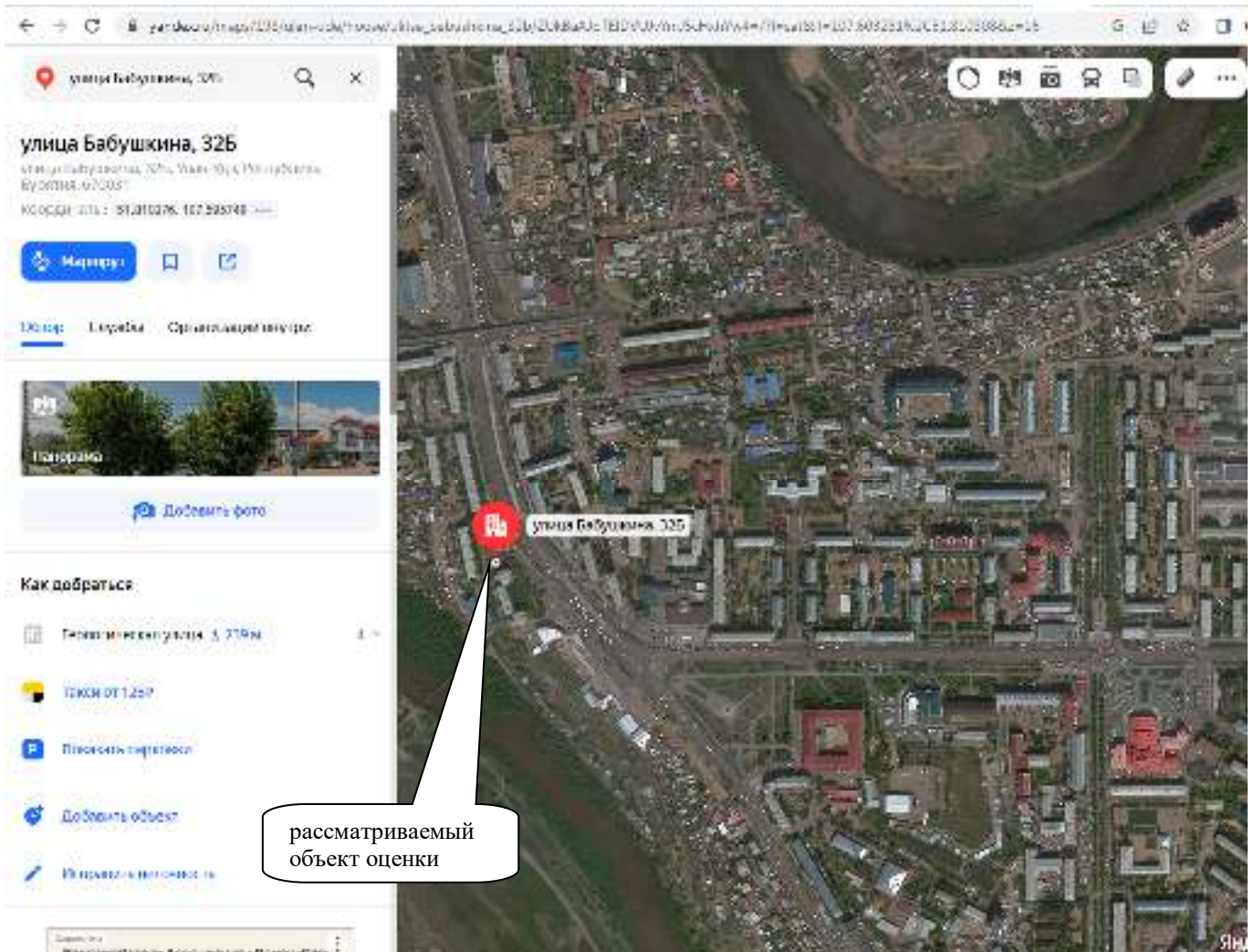


Рис. 2. Локальное местоположение о спутника

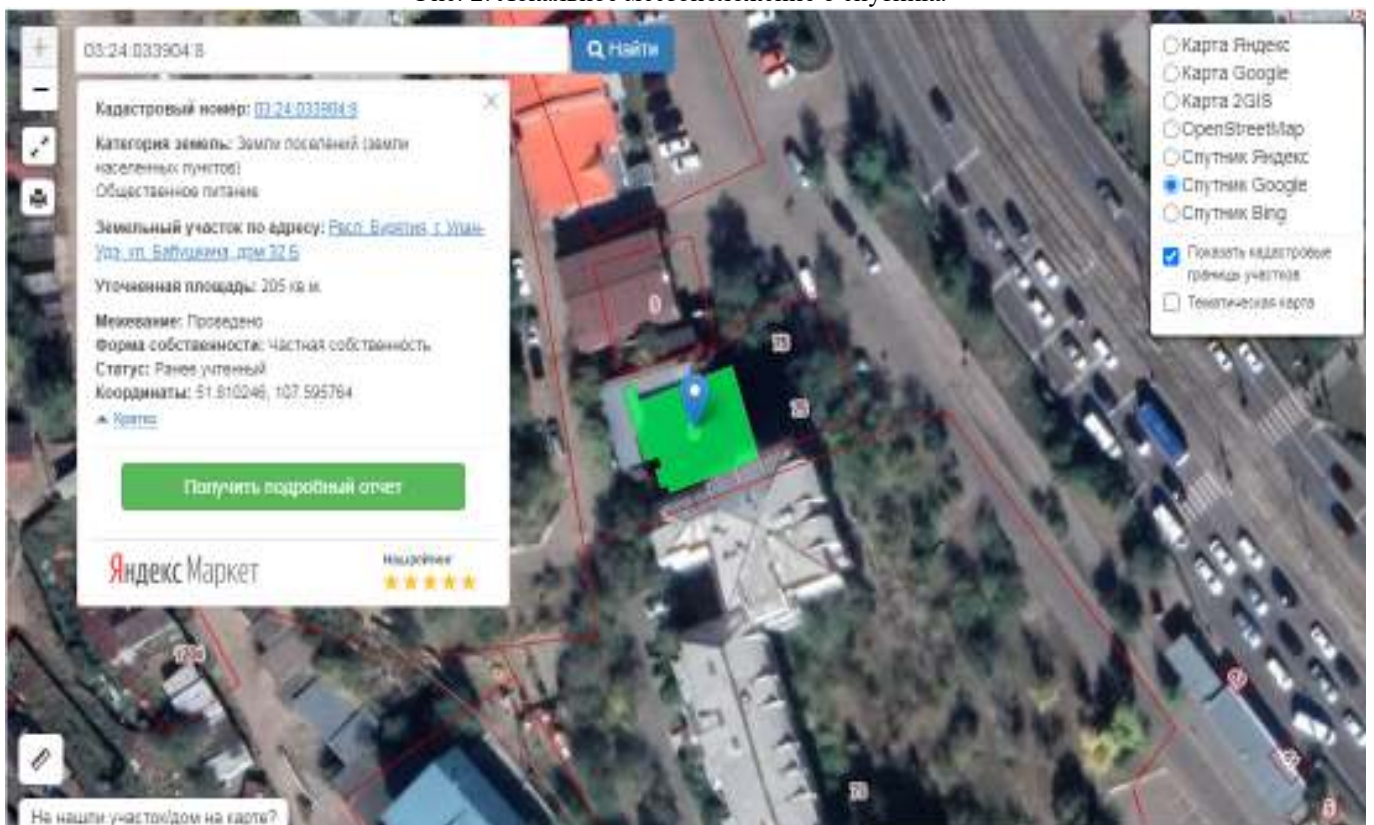


Рис. 3 Данные о земельном участке с публичной кадастровой карты ²

²<https://xn----6kcbababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/>

Таблица 5. Идентифицирующие характеристики земельного участка на котором расположено оцениваемое здание.

Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	205 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования земель	Общая долевая собственность
Разрешенное использование	для размещения объектов общественного питания
Фактическое использование	Под зданием ресторана- кафе
Местоположение	
Адрес	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 32Б
Кадастровый номер	03:24:033904:8
Транспортная доступность	Автобус, трамвай, маршрутное такси, пешая доступность. Большой проходимый автомобильный и пеший трафик.
Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке	
Улучшения земельного участка	1. Здание, назначение нежилое здание (Кафе-ресторан), общая площадь 259,2 кв.м.

Описание и характеристики оцениваемого здания как ОКС (объекта капитального строительства) 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. Идентифицирующие характеристики нежилого здания
Общие данные по зданию кафе, назначение нежилое, литера А, А1 общая площадь 259,2 кв.м.**

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	Здание кафе	Технический паспорт
Наименование по Свидетельству	Нежилое здание	Свидетельство о государственной регистрации права
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 32Б	Свидетельство о государственной регистрации права
Кадастровый номер	03:24:000000:51293	Свидетельство о государственной регистрации права
Литер	А,А1	Технический паспорт на здание
Год постройки	1987	Технический паспорт на здание
Год реконструкции	2010 / 2017, небольшие ремонтные работы	Технический паспорт на здание
Количество этажей наземной части	1	Технический паспорт на здание
Подвал/ цоколь	подвал	Технический паспорт на здание
Высота этажа	3,25	Технический паспорт на здание
Объем строительный, куб.м.	607 (А); 465 (А1)	Технический паспорт на здание
Застроенная площадь, кв.м.	227,2	Технический паспорт на здание
Общая полезная площадь, кв.м.	259,2	Технический паспорт на здание
Группа капитальности	I	Технический паспорт на здание
Текущее использование	кафе	Данные на основании осмотра
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	Достаточно хорошее благоустройство территории	Данные на основании осмотра

Таблица 7. Конструктивное описание основного строения Литера А

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Фундамент	Бетонные блоки	Хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Стены	Кирпичные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон, стеклянные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перекрытия	Железобетонные плиты	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Кровля	Металлическая	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра

Полы	Плитка, травертин, ламинат	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение оконных проемов	ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение дверных проемов	Металлические, ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Штукатурка покраска, декоративная отделка. Плитка декоративная.	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Наружная отделка	Керамогранит	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра

Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния – хорошее/ отличное. Внешняя и внутренняя отделка хорошая. Сделан качественный ремонт, ремонт под определенную дизайнерскую стилистику, (декоративная отделка, окраска, цветная подсветка, помещения просторные, имеется вентиляция). Данный литер состоит из различных помещений: гардероб 2,6 кв.м, коридор 5,0 кв.м., сан.узел 1,4 кв.м. сан.узел 2,8 кв.м, помещения зала кафе 98,4 кв.м., отдельный зал 12,0 кв.м., моечная 3,6 кв.м., подсобное 1,0 кв.м., коридор, лестничная клетка 11,0 кв.м. = итого 137,8 кв.м. высота помещения 2,53 м.

Таблица 8. Конструктивное описание Литера А1 (подвал)

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Фундамент	бетонный	хорошее	Технический паспорт на здание
Стены	Бетонные блоки, монолитные	Хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перекрытия	Железобетонные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Кровля	-		
Полы	плитка	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение оконных проемов	ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение дверных проемов	металлические	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, плитка	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Наружная отделка	Керамогранит	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра

Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния – хорошее. Подвал имеет хорошую отделку, большая часть помещений отделана кафельной плиткой, часть помещений окрашены, в мойке и кухонной зоне вентиляция, есть помещения холод.камер, подсобное, так же кабинет и многое другое. Всего по подвальному этажу 18 помещений различной площади, общая площадь по этажу 121,4 кв.м. Высота помещения 2,36 м.

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 жилая и нежилая застройка, присутствуют различные магазины как продуктовые так и продовольственные, различные учреждения сферы услуг – детские образовательные центры, музыкальные детские кружки, деловой центр Маххи, так же рынок на Бабушкина, помимо этого в районе расположены школы, детские сады, медицинские учреждения.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Данный район считается благоприятным, так как транспортная доступность у него высокая, большое количество общественного транспорта, так как совсем рядом расположена остановка. Подъездные пути хорошие, есть площадка для парковки совмещена с близки расположенными зданиями. На данной остановке или районе достаточно большой поток людей, так как рядом много организаций, в обеденное время большое количество посетителей Кафе. Земельный участок расположен вблизи административного центра Октябрьского района, что говорит о хорошей привлекательности оцениваемого объекта, дорога вдоль которой находится объект оценки, плотно загружена, направление по улице Бабушкина (по прямой) и отворот на улицу Терешковой.

2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении 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»).

Недвижимое имущество

Оцениваемые объекты недвижимости – принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи регистрации. Сводный анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц по оцениваемому объекту недвижимости в таблице 10.

Таблица 10. Собственник объектов оценки

Объект права	№ и дата выдачи свидетельства	№ и дата записи регистрации	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Здание, назначение нежилое литера А-А1, общая площадь 259,2 кв.м.	01.08.2013 г.	№03-03-01/243/2013-453 от 01.08.2013 г	Владельцы инвестиционных паев, Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Общая долевая собственность	Доверительное управление / Аренда
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Общая площадь 205 кв.м.	Выписка из ЕГРН от 30.01.2020г.	Выписка из ЕГРН от 30.01.2020г.	Владельцы инвестиционных паев, Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Общая долевая собственность	Доверительное управление / аренда

Существующие ограничения (обременения права) зарегистрировано Доверительное управление/ аренда согласно свидетельствам о государственной регистрации права ми Выпискам из ЕГРН.

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

Вывод: На основании осмотра можно сделать вывод, что здание в хорошем состоянии, используется по назначению. Местоположение оценивается как хорошее, рядом пролегает автодорога, что говорит о том, что транспортная доступность хорошая, хорошие подъездные пути как для личного автотранспорта, так и для маршрутного такси, рядом имеется остановка общественного транспорта.

2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки должен проводиться по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта, соответствующих законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

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.).

Физическая возможность использования объекта, включает в себя рассмотрение физически реальных в данном районе вариантов использования.

Экономическая целесообразность: это рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно вариант использования будет давать приемлемый доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат на ремонт и т.д.

Максимальная эффективность: это рассмотрение того, какое из экономических приемлемых использований будет приносит максимальный чистый доход.

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

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, высокий автомобильный и пеший трафик, так как транспортная развязка по ул. Бабушкина относится к крупной автомагистрали города, которая соединяет центры административных районов, недалеко есть сквер, театр, бизнес-центр, имеется высокая концентрация объектов деловой и общественной активности.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на докладки мест наложения. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 7. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без/малочисленной соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основологающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III

Рис.4. Классификация территориальных зон в пределах города. Справочник оценщика недвижимости, Земельные участки. Часть 1, под ред. Лейфера Л.А. 2022г.

- Отрасль рассматриваемого здания, относится к офисно-торговому сегменту рынка (коммерческих объектов), а именно недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса – объекты общественного питания (так как это здание кафе-ресторан).

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

Таблица 5. Окончание.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
6	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Рис.5. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А. 2021г.

- Объемно- планировочные характеристики оцениваемого объекта, его состояние, обеспеченность коммуникациями, позволяют Оценщику охарактеризовать объект оценки в качестве отдельно стоящего здания общественного питания;

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилого здания общественного питания, и сходных типов объектов по назначению.

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/ аренда, 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. Улучшение в виде здания кафе-ресторана на земельном участке, не уменьшают стоимость земли, что позволяет считать данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, т.ч. текстиля и легкой, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо переработки веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3

Рис.6. Классификация по виду разрешенного использования. Справочник оценщика недвижимости, Земельные участки. Часть 1, под ред. Лейфера Л.А. 2022г.

Соответственно можно прийти к выводу, что наилучшим использованием земельного участка как свободного является его существующее использование- для размещения объектов общественного питания.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости – является существенной составляющей национальной экономики и представляет собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению недвижимостью. Анализ рынка обеспечивает основу для определения наиболее эффективного использования недвижимости.

3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации

Минэкономки улучшило большинство прогнозных показателей на 2022 год. Спад экономики теперь ожидается на уровне 4,2 против 7,8% ранее, а реальных доходов — на 2,8 против 6,8%. Прогноз для ВВП на следующий год, наоборот, ухудшился.³

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 2023⁴ 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.

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%).

³ [HTTPS://WWW.RBC.RU/ECONOMICS/17/08/2022/62FB84559A7947562171AC25](https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62fb84559a7947562171ac25)

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

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,13% (снижение на -0,10% неделей ранее) за счет ускорившегося удешевления плодоовощной продукции (-2,02% после -0,80% неделей ранее). На продовольственные товары за исключением овощей и фруктов цены выросли после дефляции неделей 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% неделей 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% неделей 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% неделей 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% неделей ранее). В годовом выражении в марте цены снизились на -14,9% г/г. На рассматриваемой неделе подешевели пшеница в Чикаго (-1,3%) сахар-сырец (-5,4%) и свинина (-2,0%). После снижения на прошлой недели, выросла стоимость кукурузы (на 1,4%), белого сахара (3,3%), соевых бобов (3,3%), а также пальмового (10,5%) и соевого (1,1%) масел. Продолжили расти цены на говядину (1,2%). Стабилизировались котировки на канадский рапс и пшеницу во Франции.

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

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

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Январь – февраль 2023 года.⁵

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

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

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

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

3. Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В ежемесячном 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).

⁵ https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf

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 выражение – снижение на -1,0% г/г.

3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁶

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – марте 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 95,8 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 111,9 %, обрабатывающих производствах – 82,6 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 102,7 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 119,8 %.

Объём производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – марте 2023 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 2549,3 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 109,3 %.

На конец марта 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 371,5 тыс. голов (на 0,9 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2022 г.), из него коров – 143,1 (на 3,5 % меньше), поголовье свиней – 173,9 (на 25,7 % больше), овец и коз – 320,4 (на 0,2 % больше), птицы – 480,9 тыс. голов (на 5,4 % больше).

В январе – марте 2023 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 10,4 тыс. тонн, что на 13,2 % больше уровня января – марта 2022 года, молока – 9,2 тыс. тонн (снижение на 7,1 %), яиц – 21,1 млн. штук (на 6,0 % больше).

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – марте 2023 года составил 5972,3 млн. рублей или 87,8 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – марта 2022 года. В январе – марте 2023 года на территории республики введен в эксплуатацию 641 жилой дом (2805 квартир) общей площадью 185,5 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объём сданного в эксплуатацию жилья составил 193,3 %.

Оборот розничной торговли в январе – марте 2023 года составил 61,9 млрд. рублей или 100,0 % (в сопоставимых ценах) к январю – марту 2022 года.

Индекс потребительских цен в марте 2023 года к марту 2022 года составил 102,2 %, в том числе на продовольственные товары – 101,1 %, непродовольственные товары – 100,2 %, услуги – 108,9 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в феврале 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 53546,3 рублей, что больше на 17,6 % по сравнению с февралем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в феврале 2023 года соответствовала 106,1 % к уровню февраля 2022 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 апреля 2023 года составила 0,4 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 апреля 2022 года на 92,2 %, по сравнению с 1 марта 2023 года осталась на прежнем уровне.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец марта 2023 года зарегистрированная численность безработных составила 2,5 тыс. человек или 65,0 % к соответствующему периоду 2022 года.

В январе – феврале 2023 года в республике родилось 1608 человек, умерло – 1928, естественная убыль составила 320 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 9,3 %) и числа умерших (на 21,2 %).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в феврале 2023 года составила 395,9 тыс. человек или 40,6 % от общей численности населения республики. Из них 367,3 тыс. человек были заняты в экономике республики и 28,6 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 48,6 %, уровень безработицы – 7,2 %. Уровень общей безработицы в феврале 2023 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 6,5 % в возрасте 15 лет и старше.

⁶ <https://www.gks.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01250r.htm>

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец марта 2023 года зарегистрированная численность безработных составила 2,5 тыс. человек или 65,0 % к соответствующему периоду 2022 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 0,6 %.

Безработица. В феврале 2023 года, по предварительным данным, 28,6 тыс. человек в возрасте 15 лет и старше или 7,2 % численности рабочей силы классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной организации труда).

К концу марта 2023 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 3,1 тыс. человек, не занятых трудовой деятельностью, из них 2,5 тыс. человек имели статус безработного.

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.

Сегментирование рынка позволяет выявить, какие именно параметры того или иного объекта недвижимости могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики как удаленность от торгово-деловых центров, выход на красную торговую линию, площадь, численность населения в окружении объекта, инвестиционная привлекательность, престижность и др. Определение сегмента рынка объекта оценки осложняется тем, что к объявлениям на продажу, на которых строится оценка, нет утвержденных требований, поэтому продавцы свой товар приукрашивают и зачастую пишут не то, что прописано в документах. В объявлениях на продажу, публикуемых в газетах или интернет сайтах продавцы могут указать неопределенное использование здания как помещения свободного назначения, земельного участка – «нежилое» или под «коммерческую застройку» и «промназначения».

Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, необходимо для подбора объектов-аналогов, установления диапазона цен. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов-аналогов, включая объект оценки, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. Кроме использования объекта недвижимости важной характеристикой для сегментирования рынка является степень активности рынка, которая определяется спросом, уровнем финансово-экономического состояния макроэкономики, уровнем социально-экономического развития в местности расположения оцениваемого объекта, «планетарным» расположением объекта оценки относительно более «дорогого» центра в отношении цен на недвижимость или относительно центров деловой активности. В зависимости от активности рынка формируется уровень цен на недвижимость.

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования, согласно Земельному кодексу РФ, в данном случае:

- **Рассматриваемый земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание, относится к категории –земли населенных пунктов:**

-**Земли населенных пунктов - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов (ст. 83 ЗК)⁷.**

Рынок коммерческой недвижимости

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

К коммерческой недвижимости также относятся заводы, фабрики как действующие, так и разукрупленные.

Далее представлен анализ коммерческой недвижимости которая относится к оцениваемому недвижимому имуществу. В анализе рассматриваются предложения офисных, торговых помещений и помещений свободного назначения а так же любого назначения сходных с оцениваемыми объектами.

⁷ <http://zkodeksrf.ru/gl-1/st-7-zk-rf>



Свободного назначения, 268.8 м²
2 538 741 Р 9 445 Р за м²
 посёлок Звёздный, Ясная ул., 134
 р-н Октябрьский
 6 дней назад



Свободного назначения, 141 м²
2 900 000 Р 20 567 Р за м²
 Улан-Удэ, Республика Бурятия, улица
 Королёва
 р-н Железнодорожный



Свободного назначения, 262 м²
3 500 000 Р 13 359 Р за м²
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица
 Крылова, 4Г
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 137.3 м²
3 850 000 Р 28 041 Р за м²
 Боевая ул., 7В
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Торговая площадь, 100 м²
4 200 000 Р 42 000 Р за м²
 ул. Сахьяновой, 5
 р-н Октябрьский
 9 часов назад



Свободного назначения, 207.4 м²
4 499 999 Р 21 697 Р за м²
 микрорайон 140А, 21
 р-н Октябрьский
 3 дня назад



Продам помещение свободного
 назначения, 280.8 м²
4 500 000 Р 16 026 Р за м²
 пос. Нижние Тальцы, Гаражная ул.
 6 дней назад



Сто и продуктовый магазин
4 690 000 Р 20 216 Р за м²
 ДНТ Туяа, 94
 3 недели назад



Помещение, 126.2 м²
4 975 651 Р 39 427 Р за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 21 час назад



Свободного назначения, 304 м²
5 500 000 Р 18 092 Р за м²
 пос. Нижние Тальцы, Тепличная ул.
 1 день назад



Торговая площадь, 104.5 м²
5 500 000 Р 52 632 Р за м²
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон
 Восточный, улица Королёва, 14
 р-н Железнодорожный



Помещение на 1 этаже, 114 м²
5 553 854 Р 48 718 Р за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 21 час назад

Рис. 8. Предложения коммерческой недвижимости в диапазоне площадей от 100 кв.м. по г. Улан-Удэ
https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?cd=1&f=ASgBAQECakSwCNJW8hKg2gEBQJ7DDUTk4zmO2TmI2TmG2TkBRbQTFXsiZnJvbSI6MTAwLClJ0byI6NDAwfQ&s=1 .





















 <p>Торгово-офисные помещения 136,2 кв.м. с.Улан-Удэ 8 853 708 ₽ 40 152 ₽ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 надземный этаж</p>	 <p>Торговая площадь, 300 м² 8 000 000 ₽ 20 000 ₽ за м² с. Икелня, Стырбарская ул., 83А, 3 надземный этаж</p>	 <p>Торгово-офисные помещения 114 кв.м. с.Улан-Удэ, № 8 882 342 ₽ 33 173 ₽ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 надземный этаж</p>	 <p>Торгово-офисные помещения 176,1 кв.м. с.Улан-Удэ 8 160 310 ₽ 46 411 ₽ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 надземный этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 110 м² 0 170 000 ₽ 14 273 ₽ за м² с.о. Хурал Марата, 3 р-н Октябрьский 4 этаж</p>	 <p>Магазин на Зеленовке 0 600 000 ₽ 20 417 ₽ за м² магистраль Породно-подорожная отъездная станция, ул. Аюубузар р-н Железнодорожный 1 надземный этаж</p>
 <p>Торгово-офисные помещения 135,7 кв.м. с.Улан-Удэ 8 294 400 ₽ 40 031 ₽ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 надземный этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 128 м² 6 310 000 ₽ 20 000 ₽ за м² ул. Лавина, 21 р-н Советский 2 надземный этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 108 м² 6 500 000 ₽ 31 321 ₽ за м² ул. Добродомова, 5 р-н Железнодорожный 1 надземный этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 160 м² 8 639 899 ₽ 30 000 ₽ за м² ул. Ходя-Чинсаравы, 231 р-н Железнодорожный 2 надземный этаж</p>	 <p>ПСИ/Склад/Торговля, 494,9 м² (с. Улан-Удэ) 9 000 000 ₽ 18 160 ₽ за м² ул. Салгирского, 42 р-н Железнодорожный 2 этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 200 м² 9 000 000 ₽ 40 500 ₽ за м² Песочный переулок, Улан-Удэ, Ботаническая улочка, 7109 р-н Железнодорожный</p>
 <p>Торгово-офисные помещения 114 кв.м. с.Улан-Удэ, № 6 533 946 ₽ 57 318 ₽ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 надземный этаж</p>	 <p>Здание, 211 м²+ строения 94 кв.м 6 800 000 ₽ 24 349 ₽ за м² магистраль Породно-подорожная отъездная станция, Трусовая ул., 4 р-н Железнодорожный 2 надземный этаж</p>	 <p>Помещение, 106,1 м² 6 945 053 ₽ 39 427 ₽ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 2 надземный этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 700 м² 9 000 000 ₽ 10 857 ₽ за м² ул. Березова, 102 р-н Советский</p>	 <p>Продам помещение свободного назначения, 113,1 м² 9 300 000 ₽ 32 228 ₽ за м² ул. Тушима, 140А р-н Октябрьский 1 надземный этаж</p>	 <p>Торговая площадь, 135 м² 9 400 000 ₽ 60 630 ₽ за м² с. Оура, Тугатархайн ул., 41 8 надземный этаж</p>

Рис. 8. Предложения коммерческой недвижимости в диапазоне площадей от 100 кв.м. на сайте авито.ру.





















 <p>Коммерческая недвижимость 9 800 000 Р 77 044 Р за м² зд-1 03 кв. Октябрь, 66 р-н Железнодорожный 1 здание кадаст.</p>	 <p>Офисы/кафе Документально оформлен и оформлен Зверевская, 294 м² 9 900 000 Р 33 073 Р за м² интерьером Забайкальский, Самарская р-н, 22 р-н Октябрьский 15 здание кадаст.</p>	 <p>Продам офисное помещение 495,4 м² 40 000 000 Р 80 000 Р за м² Тельновская ул., 1538 р-н Октябрьский 3 здание кадаст.</p>	 <p>Торгово-офисные помещения 743 кв.м. г.Улан-Удэ, "А" 12 022 848 Р 40 477 Р за м² Светланин ул., 25А р-н Октябрьский 1 здание кадаст.</p>	 <p>Новые помещения г. Улан-Удэ 12 167 271 Р 20 482 Р за м² Ключевская ул., 50Б/2 р-н Октябрьский 1 здание кадаст.</p>	 <p>Свободит, 510 м² 12 300 000 Р 24 147 Р за м² Октябрьская ул., 2А р-н Железнодорожный 1 здание кадаст.</p>
 <p>Торговая площадь, 141,1 кв.м 10 000 000 Р 71 670 Р за м² Индустрийн Бостоний ул. Туулхана, 18 р-н Железнодорожный 3 здание кадаст.</p>	 <p>Продажа готового кафе и собственности 120 кв.м 10 100 000 Р 14 187 Р за м² Республикн Буртил, Улан-Удэ, ул.улур, Кудыкшан, 28 р-н Селитный 1 здание кадаст.</p>	 <p>Помещение, 331,8 м² 40 871 919 Р 80 799 Р за м² Светланин ул., 25А р-н Октябрьский 22 здание кадаст.</p>	 <p>Торгово-офисные помещения 231,2 кв.м. г.Улан-Удэ, "А" 12 334 410 Р 53 300 Р за м² Светланин ул., 25А р-н Октябрьский 1 здание кадаст.</p>	 <p>Торгово-офисные помещения 334,2 кв.м. г.Улан-Удэ, "А" 12 790 494 Р 38 042 Р за м² Светланин ул., 25А р-н Октябрьский 1 здание кадаст.</p>	 <p>Свободного назначения, 190,8 м² 13 000 000 Р 68 134 Р за м² индустрийн Алархарт, 20 р-н Селитный 0 д.г.р. (каст.)</p>
 <p>Свободного назначения, 200 м² 10 900 000 Р 54 500 Р за м² индустрийн Бостоний ул. Илэрхийн, 33 р-н Железнодорожный 1 здание кадаст.</p>	 <p>Новые помещения г. Улан-Удэ 11 482 729 Р 38 482 Р за м² Ключевская ул., 50Б/1 р-н Октябрьский 1 здание кадаст.</p>	 <p>Торговая площадь, 163,2 м² 11 500 000 Р 70 480 Р за м² Октябрь ул., 2 р-н Селитный 2 здание кадаст.</p>	 <p>Свободного назначения, 354,6 м² 13 000 000 Р 36 694 Р за м² Октябрь ул., 2 р-н Железнодорожный 0 д.г.р. (каст.)</p>	 <p>Продам здание и участок Пр. Автомобилиста (г. По 13 400 000 Р 22 329 Р за м² Октябрь ул., 2 р-н Железнодорожный 0 д.г.р. (каст.)</p>	 <p>Торговое помещение, 160 м² 13 500 000 Р 84 375 Р за м² ул. Патеева, 30 р-н Железнодорожный 3 д.г.р. (каст.)</p>

Рис. 8. Предложения коммерческой недвижимости в диапазоне площадей от 100 кв.м. на сайте авито.ру.





















 <p>Общепит, 220 м² 15 000 000 Р 65 182 Р за м² Октябрьская ул., 30А р-н Железнодорожный 2 этажа надзд.</p>	 <p>Нежилое здание, 863,6 м² + зу, 2 585,0 м² 16 200 001 Р 17 811 Р за м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьская ул. д. 1 р-н Октябрьский</p>	 <p>Свободного назначения, 462 м² 16 000 000 Р 34 632 Р за м² микрорайон Радужный, Воеводина ул. 3-й пр., 2 р-н Октябрьский 1 надземн. этаж</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 550 м² 13 000 000 Р 11 420 Р за м² микрорайон Дзержинский, ул. Радына, 1 р-н Железнодорожный 3 этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 253 м² 18 100 000 Р 11 140 Р за м² микрорайон Восточный, ул. Трудовая, 2 р-н Железнодорожный 9 этажа надзд.</p>	 <p>Продви. Сдача, ул.Луйбышева 20 (110 кв.м.) 18 100 000 Р 117 633 Р за м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул.д. Кузнецова, 23 р-н Советский 1 этаж надзд.</p>
 <p>Помещение свободного назначения, 220 м² 18 300 000 Р 74 061 Р за м² Степная ул., 88 р-н Октябрьский 1 надземн. этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 290,11 м² 16 500 000 Р 56 875 Р за м² 104-й квартал, 5 р-н Октябрьский 15 этажа надзд.</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 115 м² 18 800 000 Р 163 521 Р за м² ул. Свободная, 13 р-н Советский 3 этажа надзд.</p>	 <p>Свободного назначения, 300 м² 13 000 000 Р 43 710 Р за м² Колхозная ул., 90Б р-н Октябрьский 2 этажа надзд.</p>	 <p>Здание под кафе и гостиницу, 268,8 м² 19 500 000 Р 10 348 Р за м² Вилочная ул., 282Б р-н Октябрьский 8 этажа надзд.</p>	 <p>Свободного назначения, 150 м² 20 000 000 Р 133 333 Р за м² ул. Бобушкина, 100 р-н Октябрьский 1 этаж надзд.</p>
 <p>Здание, 274,1 м² 17 000 000 Р 62 037 Р за м² Буденная ул., 1 р-н Железнодорожный 8 этаж надзд.</p>	 <p>Свободного назначения, 300 м² 17 000 000 Р 56 667 Р за м² Свободная ул., 14 р-н Советский 1 надземн. этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 108,1 м² 17 200 000 Р 159 022 Р за м² ул. Жуковского, 3 р-н Железнодорожный 3 этажа надзд.</p>	 <p>Жилый дом бизнес-классной застройки, 591,6 м² 21 000 000 Р 35 071 Р за м² микрорайон Заречный, Автожелезнодорож ул., 27 р-н Советский 1 этаж надзд.</p>	 <p>Прямая продажа, свободное назначение, 698,5 м² 23 999 000 Р 34 182 Р за м² микрорайон Заречный, 3-й Буржуйский пр. ул., 27 р-н Железнодорожный 1 надземн. этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 2100 м² 25 000 000 Р 11 600 Р за м² Бобушкинская ул., 9А р-н Октябрьский 1 надземн. этаж</p>

Рис. 8. Предложения коммерческой недвижимости в диапазоне площадей от 100 кв.м. на сайте авито.ру.





















 <p>Производственная база с ж/д путями 16000 м² 30 000 000 ₽ 1 875 ₽ за м² ул. Лобосе-Шокалов, 36 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 1235.4 м² 32 000 000 ₽ 26 000 ₽ за м² микрорайон 1434, 20- р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Торговая площадь, 105 м² 32 000 000 ₽ 314 707 ₽ за м² ул. Балканская, 10 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 580 м² 43 000 000 ₽ 74 136 ₽ за м² пр-кт Строителей, 4 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободного назначения, 2100 м² 46 000 000 ₽ 21 429 ₽ за м² ул. Советская, 64 р-н Октябрьский 20 часов назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 500 м² 45 000 000 ₽ 90 000 ₽ за м² ул. Салтыковой, 6 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>
 <p>Свободного назначения, 112 м² 33 500 000 ₽ 299 107 ₽ за м² Октябрьский ул., 27 р-н Железнодорожный 3 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 310 м² 36 000 000 ₽ 116 129 ₽ за м² Прарытск ул., 25 р-н Октябрьский 6 дней назад</p>	 <p>Свободного назначения, 600 м² 36 000 000 ₽ 60 000 ₽ за м² микрорайон Восточный, ул. Кавказа, 24 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	 <p>Офис, 999.3 м² 46 000 000 ₽ 46 030 ₽ за м² ул. Морская, 28А р-н Октябрьский 9 дней назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 1152 м² 46 000 000 ₽ 40 218 ₽ за м² микрорайон Восточный, ул. Чкалова, 30 р-н Железнодорожный 6 дней назад</p>	 <p>Свободного назначения, 268 м² 46 800 000 ₽ 173 881 ₽ за м² ул. Чернышев, 78 р-н Железнодорожный 1 неделя назад</p>
 <p>Офис, 866.3 м² 36 640 000 ₽ 42 182 ₽ за м² Коммунальная ул., 20 р-н Советский 3 недели назад</p>	 <p>Торговая площадь, 886.8 м² 39 000 000 ₽ 43 982 ₽ за м² Волгодвиз Буртин, Улан-Одз, Кочетковская ул.д. 43А р-н Октябрьский 1 час 22 мин 42 сек</p>	 <p>Здание под офис, медцентр, бизнес 600 м² 39 500 000 ₽ 65 833 ₽ за м² 61000 В ул. Добрынибля, 0А р-н Железнодорожный 10 часов назад</p>	 <p>Продам здание, 1035.2 м² 50 000 000 ₽ 48 300 ₽ за м² ул. Николая Патрова, 2А р-н Железнодорожный 3 дня назад</p>	 <p>Торговое помещение на Арбате 50 000 000 ₽ 231 337 ₽ за м² ул. Пелевина, 29 р-н Советский 5 дней назад</p>	 <p>Свободного назначения, 593 м² 50 000 000 ₽ 84 317 ₽ за м² ул. Липовая, 12А р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>

Рис. 8. Предложения коммерческой недвижимости в диапазоне площадей от 100 кв.м. на сайте авито.ру.




















 <p>Офис, 1328 м² 55 243 854 Р 44 607 Р за м² ул. Жиралов, 35А р-н Октябрьский 3 этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 1601 м² 60 000 000 Р 37 500 Р за м² ул. Будабинна, 13А р-н Октябрьский</p>	 <p>Продается здание шириной 510 м.м. плюс рядом земля 89 888 888 Р 137 225 Р за м² Наступилась Бурятия, Улан-Удэ, ул.ца Нарова, 10 р-н Советский 1 этаж</p>	 <p>Торговая площадь (здание + земля, Гаражный бокс) 90 000 000 Р 87 877 Р за м² ул. Пелевина, 2А р-н Октябрьский 4 этаж</p>	 <p>Офис, 2700 м² 100 000 000 Р 87 337 Р за м² ул. Ленина, 40А р-н Советский 1 этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 1881 м² 104 000 000 Р 55 300 Р за м² ул. Нартова, 8 р-н Октябрьский 3 этаж</p>
 <p>Отдельностоящее здание, 2160 кв.м 70 000 000 Р 32 407 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 21А р-н Железнодорожный 1 этаж</p>	 <p>Здание, 2171 м² 73 203 000 Р 33 748 Р за м² ул. Малковская, 1 р-н Железнодорожный 2 этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 1035 м² 74 000 000 Р 71 460 Р за м² ул. Лавина, 22 р-н Советский 1 этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 4380 м² 108 000 000 Р 77 841 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 89 р-н Железнодорожный 1 этаж</p>	 <p>Торговая площадь, 2100 м² 115 000 000 Р 54 762 Р за м² ул. Будабинна, 232 р-н Октябрьский 2 этаж</p>	 <p>Свободного назначения, 1887,5 м² 132 000 000 Р 70 170 Р за м² интеррайл Вигарийна, Уланова ул., 28 р-н Советский</p>
 <p>Свободного назначения, 1188 м² 81 760 000 Р 70 000 Р за м² направление Дзюгань, ул. Юшова, 25 р-н Железнодорожный 3 этаж</p>	 <p>Торговая площадь, 2304,5 м² 84 000 000 Р 36 444 Р за м² ул. Балтинцова, 15 р-н Советский 3 этаж</p>	 <p>Продается помещение свободного назначения 85 000 000 Р 224 000 Р за м² ул. Лавина, 22 р-н Советский 3 этаж</p>	 <p>Автомобиль, сто ооо «БуртАВТО», в Улан-Удэ 381 436 280 Р 38 204 Р за м² ул. Пугачева р-н Октябрьский 3 этаж</p>	 <p>Двухэтажное здание Республика Бурятия 16 465 м2 700 000 000 Р 42 514 Р за м² ул. Горького, 19С р-н Советский 3 этаж</p>	

Рис. 8. Предложения коммерческой недвижимости в диапазоне площадей от 100 кв.м. на сайте авито.ру.

The image displays six real estate listings from the Etagi website, arranged in a 3x2 grid. Each listing card contains a photograph of the property, a 'Просмотрено' (Viewed) badge, a price tag, a heart icon for favorites, and a 'Показать телефон' (Show phone) button. The listings are as follows:

- Top Left:** 'Отдельный вход' (Separate entrance), 7 600 000 ₺ (53 597 ₺/м²), 141.8 м², -1/9 эт., ул. Геологическая, р-н Саяны.
- Top Right:** 'Отдельный вход' (Separate entrance), 15 000 000 ₺ (15 500 000 ₺ crossed out, 53 899 ₺/м²), 278.3 м², 1/1 эт., ул. Грачевская, р-н Левый берег.
- Middle Left:** 'Отдельный вход' (Separate entrance), 19 500 000 ₺ (19 900 000 ₺ crossed out, 55 366 ₺/м²), 352.2 м², 1/1 эт., ул. Советская, р-н Центр города.
- Middle Right:** 'Отдельный вход' (Separate entrance), 14 000 000 ₺ (55 424 ₺/м²), 252.6 м², 1/5 эт., ул. Октябрьская, р-н ПВЗ.
- Bottom Left:** 'Отдельный вход' (Separate entrance), 9 380 000 ₺ (61 227 ₺/м²), 153.2 м², -1/2 эт., ул. 112 квартал, р-н 112 квартал.
- Bottom Right:** 'Отдельный вход' (Separate entrance), 7 400 000 ₺ (7 500 000 ₺ crossed out, 65 487 ₺/м²), 113 м², ул. Энергетик, д. 42, р-н Энергетик.

Рис.8а. Предложения на сайте Этажи. Ком [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=torg&type\[\]=other&square_min=100&square_max=400&page=3](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=torg&type[]=other&square_min=100&square_max=400&page=3)







 <p>1/50</p> <p>Отдельный вход</p> <p>21 000 000 ₹ 73 350 ₹/м²</p> <p>Офис 286.3 м² 1/2 эт. ул. Сахьяновой р-н ТСК</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/22</p> <p>19 905 000 ₹ 77 002 ₹/м²</p> <p>Офис 258.5 м² 4/4 эт. ул. Ключевская р-н 20А квартал</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/23</p> <p>13 614 000 ₹ 77 308 ₹/м²</p> <p>Офис 176.1 м² 2/9 эт. ул. Советская р-н Центр города</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/23</p> <p>17 967 000 ₹ 77 311 ₹/м²</p> <p>Офис 232.4 м² 8/8 эт. ул. Советская р-н Центр города</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/24</p> <p>Отдельный вход</p> <p>23 500 000 ₹ 98 039 ₹/м²</p> <p>Офис 239.7 м² 2/3 эт. ул. Ключевская р-н 18 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/45</p> <p>Отдельный вход</p> <p>12 000 000 ₹ 98 200 ₹/м²</p> <p>Офис 122.2 м² 1/10 эт. ул. Ключевская, д. 39 р-н 18 квартал</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.8а. Предложения на сайте Этажи. Ком [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=torg&type\[\]=other&square_min=100&square_max=400&page=3](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=torg&type[]=other&square_min=100&square_max=400&page=3)







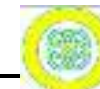
 <p>Просмотрено 1/42</p>	 <p>1/37</p>
<p>Отдельный вход</p> <p>40 000 000 ₹ 100 100 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение 399.6 м² 1/2 эт. ул. Банзарова р-н Центр города</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>13 000 000 ₹ 100 932 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение 128.8 м² -1/4 эт. ул. Боевая, д. 7в р-н Гормолзавод</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/9</p>	 <p>1/31</p>
<p>Отдельный вход</p> <p>14 000 000 ₹ 102 190 ₹/м²</p> <p>Офис 137 м² 1/5 эт. ул. Ринчино, д. 2в р-н 102 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>11 300 000 ₹ 13 200 000 ₹ 102 727 ₹/м²</p> <p>Офис 110 м² 1/5 эт. ул. Жердева р-н 43 квартал</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/9</p>	 <p>13/16</p>
<p>Отдельный вход</p> <p>12 700 000 ₹ 112 191 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение 113.2 м² 2/19 эт. ул. Смолина р-н Центр города</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>26 000 000 ₹ 26 500 000 ₹ 112 798 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение 230.5 м² 1/2 эт. ул. Сахьяновой р-н ТСК</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.8а. Предложения на сайте Этажи. Ком [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=torg&type\[\]=other&square_min=100&square_max=400&page=3](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=torg&type[]=other&square_min=100&square_max=400&page=3)

The image displays six real estate listings from the 'Этажи' website, arranged in a 3x2 grid. Each listing features a photograph of the property, a title, price, area, and location. The listings are as follows:

- Top Left:** 'Отдельный вход' (Separate entrance), 16 000 000 ₽, 119 048 Р/м², Office, 134.4 м², 1/3 floor, ul. Октябрьская, д. 33, р-н ПВЗ.
- Top Right:** 'Отдельный вход' (Separate entrance), 13 950 000 ₽ (14 000 000 ₽ crossed out), 126 473 Р/м², Free purpose, 110.3 м², 1/5 floor, ul. Октябрьская, д. 17 (ПВЗ), р-н ПВЗ.
- Middle Left:** 'Отдельный вход' (Separate entrance), 21 200 000 ₽ (21 400 000 ₽ crossed out), 127 634 Р/м², Commercial premises, 166.1 м², ul. Жуковского, д. 5, р-н Октябрь.
- Middle Right:** 'Отдельный вход' (Separate entrance), 26 000 000 ₽, 131 646 Р/м², Free purpose, 197.5 м², 1/10 floor, ul. Смолина, д. 54, р-н Виадук.
- Bottom Left:** 'Отдельный вход' (Separate entrance), 15 900 000 ₽, 140 957 Р/м², Free purpose, 112.8 м², 1/2 floor, ul. Ленина, р-н Центр города.
- Bottom Right:** 'Отдельный вход' (Separate entrance), 15 000 000 ₽, 144 620 Р/м², Free purpose, 103.72 м², -1/19 floor, ul. Модогоева, д. 2, р-н Виадук.

Рис.8а. Предложения на сайте Этажи. Ком [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=torg&type\[\]=other&square_min=100&square_max=400&page=3](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=torg&type[]=other&square_min=100&square_max=400&page=3)





















 <p>Октябрь-парк</p> <p>Торговая площадь, 52 м² 188 024 Р за м² ул. Ленин, 44 р-н Советский 21 час назад</p>	 <p>Офис, 35 м² 117 143 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 26 р-н Ждановский 5 дней назад</p>	 <p>Свободного назначения, 36,6 м² 131 146 Р за м² Климовск ул., 74 р-н Октябрьский 2 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 220 м² 128 636 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 8 р-н Ждановский 3 дня назад</p>	 <p>Прямое жилищное свободное назначения, 50,6 м² 176 808 Р за м² ул. Ботаническая, 37 р-н Советский 1 день назад</p>	 <p>Свободного назначения, 44,2 м² 124 434 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 16 р-н Ждановский 4 дня назад</p>
 <p>Октябрь-парк</p> <p>Продам нежилое помещение ул. Галарина 38 123 438 Р за м² ул. Галарина, 38 р-н Ждановский 5 дней назад</p>	 <p>Свободного назначения, 9,41 м² 223 404 Р за м² ул. Ленин, 49 р-н Советский 4 дня назад</p>	 <p>Торговая площадь, 90,3 м² 149 502 Р за м² Климовск ул., 27 р-н Октябрьский 4 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 87 м² 172 414 Р за м² ул. Сура-Батова, 6А р-н Советский 2 дня назад</p>	 <p>Офис, 24 м² 145 833 Р за м² 145 000 Р за м² класс А ул. Балтийская, 12 р-н Советский 3 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 78 м² 105 263 Р за м² ул. Невинномыслова 1900 кв.м. 10 р-н Ждановский 1 день назад</p>
 <p>Октябрь-парк</p> <p>Торговая площадь, 38 м² 106 263 Р за м² Климовск ул., 07/8 р-н Октябрьский 2 дня назад</p>	 <p>Торговая площадь, 74,2 м² 101 070 Р за м² интеррайт-воотный, ул. Комара, 10 р-н Ждановский 4 дня назад</p>	 <p>Торговая площадь, 69 м² 100 696 Р за м² Комсомолец ул., 18 р-н Ждановский 2 дня назад</p>	 <p>Продам помещение свободного назначения, 11,3 м² 319 489 Р за м² ул. Волкова, 11/1 р-н Советский 2 дня назад</p>	 <p>Универсальное помещение, 10,6 м² 101 236 Р за м² Продолжения ул., 23 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Продается помещение свободного назначения 211 638 Р за м² ул. Павлова, 23 р-н Советский 1 день назад</p>

Рис. 9. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения и различной площади на сайте Авито.ру.



<p>Прямой планировки свободного назначения, 40.6 м² 184 729 ₽ за м² ул. Тереховская, 7А р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	<p>Свободного назначения, 31 м² 138 710 ₽ за м² по-1 50 лет Октябрь, 14 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	<p>Торговая площадь, 267 м² 151 098 ₽ за м² ул. Тереховской, 7А р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	<p>Продам помещение свободного назначения, 90.3 м² 138 427 ₽ за м² Колхозный ул., 20 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	<p>Продам офисное помещение, 43.2 м² 219 907 ₽ за м² 219 907 ₽ за м² ул. Балтийская, 16 р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>Продаю Торговую площадь, 61 м² 257 407 ₽ за м² ул. Тереховской, 21А р-н Октябрьский 3 недели назад</p>
<p>Свободного назначения, 82 м² 112 005 ₽ за м² ул. Куйбышева, 38 р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>Торговая площадь, 85.8 м² 106 436 ₽ за м² 112-й микрорайон, 31 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	<p>Свободного назначения, 290 м² 125 436 ₽ за м² по-1 50 лет Октябрь, 8 р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>	<p>Салон красоты, готовый бизнес, торговля, офис 109 333 ₽ за м² ул. Балтийская, 78 р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>Торговая площадь, 95 м² 131 579 ₽ за м² Колхозная ул., 43А р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	<p>Продается здание центр 510 кв.м плюс рядом земля 292 157 ₽ за м² ул. Героев, 25 р-н Советский 3 недели назад</p>
<p>Торговая площадь, 40 м² 157 500 ₽ за м² ул. Ленина, 44 р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 22,6 кв.м. с/Удом Удэ, " 113 741 ₽ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 36,6 кв.м. с/Удом Удэ, " 111 402 ₽ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 неделя назад</p>	<p>Офис, 29 м² 127 506 ₽ за м² 127 500 ₽ за м² Колхозная ул., 16А р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	<p>Свободного назначения, 60 м² 171 667 ₽ за м² по-1 50 лет Октября, 5 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	<p>Свободного назначения, 125 м² 136 000 ₽ за м² Самарская ул., 1 р-н Советский 3 недели назад</p>

Рис. 9. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения и различной площади на сайте Авито.ру за 2022 год. .



Участок 80,4 сот. (промназначения)
1 000 000 Р 12 438 Р за сотку
 Октябрьский район
 1 неделю назад



Участок 5,4 сот. (промназначения)
1 600 000 Р 296 296 Р за сотку
 микрорайон Шишковка
 1 неделю назад



Участок 45 га (промназначения)
1 950 000 Р 433 Р за сотку
 улус Нарын-Шибирь, Арбизильская ул.
 4 дня назад



Участок 5,6 сот. (промназначения)
2 200 000 Р 392 857 Р за сотку.
 ул. Шалыпина
 6 дней назад



Участок 5,5 сот. (промназначения)
2 700 000 Р 490 909 Р за сотку
 Октябрьский район
 4 дня назад



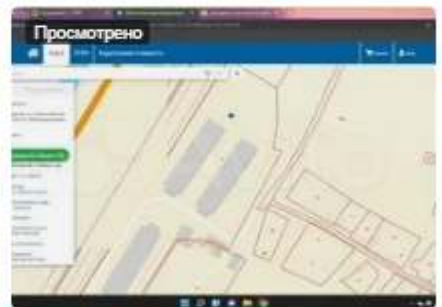
Участок 5,5 сот. (промназначения)
2 700 000 Р 490 909 Р за сотку
 Октябрьский район
 1 неделю назад



Участок 20 сот. (промназначения)
2 795 000 Р 139 750 Р за сотку
 Хоринская ул., 1
 1 неделю назад



Участок 1,5 га (промназначения)
3 000 000 Р 20 000 Р за сотку
 Октябрьский район
 5 дней назад



Участок 3 га (промназначения)
3 000 000 Р 10 000 Р за сотку
 пос. при станции Саянтуй, Железнодорожная ул., 8
 1 неделю назад



Участок 7,9 сот. (промназначения)
4 298 000 Р 544 051 Р за сотку
 микрорайон Восточный, ул. Камова, 16
 3 недели назад



Участок 100 сот. (промназначения)
5 300 000 Р 53 000 Р за сотку
 Октябрьский район
 3 недели назад



Участок 88 сот. (промназначения)
5 550 000 Р 63 068 Р за сотку
 микрорайон Заречный, Гурульбинская ул.

Рис. 10. Предложения продажи земельных участков коммерческого назначения https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTqVQ?context=H4sIAAAAAA0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WYrYyNLNSKk5NLErOcMsvy_g3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&s=1



Участок 1 сот. (промназначения)

6 500 000 Р 6 500 000 Р за сотку

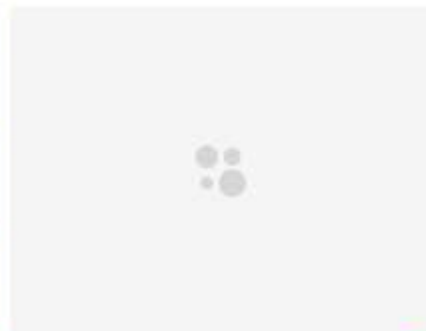
Ключевская ул., 41
1 неделю назад



Участок 96 сот. (промназначения)

6 800 000 Р 70 833 Р за сотку

Хоринская ул., 1А
2 недели назад



Участок 17 сот. (промназначения)

7 000 000 Р 411 785 Р за сотку

Корабельная ул., 32
2 недели назад



Участок 8,7 сот. (промназначения)

8 000 000 Р 919 540 Р за сотку

Забайкальская ул.
5 дней назад



Участок 38 сот. (промназначения)

12 000 000 Р 315 789 Р за сотку

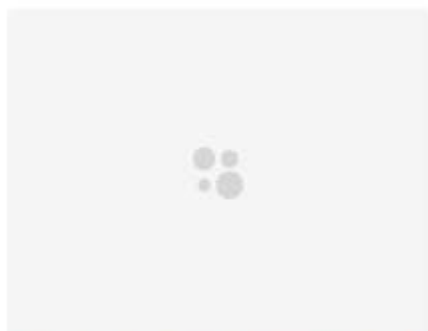
с. Нижняя Иволга
16 часов назад



Участок 20 сот. (промназначения)

20 000 000 Р 1 000 000 Р за сотку

Советская ул.
2 недели назад



Участок 49 сот. (промназначения)

25 000 000 Р 510 204 Р за сотку

Октябрьский район
3 недели назад




Участок 100 сот.
(промназначения)

62 500 000 Р 625 000 Р за сотку

ул. Лимонова, 77А



Рис. 10. Предложения продажи земельных участков коммерческого назначения https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAOICAUSWA9oQAUCmCBTqVQ?context=H4sIAAAAAAAAAA_0q0MrSqLrYsFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLErOcMsvy_g3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&s=1




Коммерческая земля 40 сот. за 25 млн. руб.
УСН
Улан-Уда
Республика Бурятия, Улан-Уда, р-н Железнодорожный, улица Хоца Намсареева

Предлагаю к продаже земельный участок в одном из центральных районов г. Улан-Уда. Участок расположен на пересечении улиц Хоца Намсареева и Жуковского, выгодное расположение данного зем. Участка (проходная Приборо - Строительного Объединения) позволит использовать...

+7 902 565 16 ... В избранное ⚠

Показать телефон Написать Terra Профи Документы агентства проверены

шесть дней назад




Коммерческая земля 27 сот. за 3,1 млн. руб.
УСН
Тальцы мкр
Республика Бурятия, Улан-Уда, р-н Октябрьский, Тальцы мкр, улица Волочевская

Полностью действующая и в отличном состоянии АЗС - 27 соток земли в собственности. - капитальное здание 1 этаж, 2 комнаты, гараж, 5-60 м2. - 4 Бочки (АИ92,95, Дизельное топливо) + резервная. Бочки военные в отличном состоянии, очень крепкие. Огромный трафик...

+7 983 436 50 ... В избранное ⚠

Показать телефон Написать Terra Профи Документы агентства проверены

шесть дней назад




Коммерческая земля 5.5 сот. за 2,7 млн. руб.
УСН
Улан-Уда
Республика Бурятия, Улан-Уда, р-н Октябрьский, улица Паратков

Акт. 48258723 Отличное предложение для строительства коммерческого объекта в центре г. Улан-Уда. Удобное местоположение для строительства медицинского центра, аптеки и т.д. Участок расположен в удобном месте, рядом с парковкой и газонами. Станция переселения к...

+7 950 399 11 ... В избранное ⚠

Свидетельство Показать телефон Написать

вчера




Коммерческая земля 13.5 сот. за 5,99 млн. руб.
УСН
Улан-Уда
Республика Бурятия, Улан-Уда, р-н Октябрьский, улица Бабдукина, 191

Продан земельный участок в Октябрьском районе Бурятии: кадастровый номер: 03-24-084401:04 Площадь: 1850 кв.м. Удобное местоположение для строительства объектов подтяжки Железнодорожный район для бизнеса с развитой инфраструктурой, рядом школа, д/са, ТРЦ и другие объекты обьект.

+7 964 409 96 ... В избранное ⚠

Показать телефон Написать

5 января 2023



Коммерческая земля 6 сот. за 6,5 млн. руб.
УСН
Улан-Уда
Республика Бурятия, Улан-Уда, р-н Советский, улица Борсоева


ПРОДАМ УЧАСТОК В ЦЕНТРЕ ГОРОДА. Ул. Борсоева. Под коммерческую постройку: гостиницу, магазин, свуну и мн.др. Первая линия!!! Звоните! Покажу в удобное для вас время!

+7 902 563 87 ... В избранное Пожаловаться

Показать телефон Terra Опытный Документы агентства проверены

вчера

Рис 11. Предложения о продаже коммерческих земельных участков ЦИАН <https://ulan-ude.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok/>



Коммерческая земля 10 сот. за 5 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Забайкальское шоссе


Участок застроенный, но на земле, даются только на первый этаж, кроме на втором, но в настоящее время "100 портал", без строения.

[+7 950 091 48 11](#) [В избранное](#) [Позвониться](#)

УСН/УСН/УСН

[Позвонить телефону](#)

[Написать](#)



Коммерческая земля 7 сот. за 15 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, улица Кенесова, 112


Продать рядом расположенный земельный участок, один площадью 2700 кв.м., второй участок 4000 кв.м. Продажи земельного участка в собственности, участок в аренде (долгителю одному) продажа права аренды. Земельный участок предназначен для размещения объектов складского назначения.

[+7 902 584 19 11](#) [В избранное](#) [Позвониться](#)

УСН/УСН/УСН

[Позвонить телефону](#)

[Написать](#)



Коммерческая земля 4,53 сот. за 9,99 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Кенесова, 11

Продается земельный участок площадью 433 м2 в центре города! Идеально подходит для размещения объектов предпринимательской деятельности. На земельном участке размещены павильон площадью 70 м2 и жилой дом площадью 87,9 м2. Удобное расположение, рядом с инфраструктурой.

[+7 914 060-96 11](#) [В избранное](#) [Позвониться](#)


УСН/УСН/УСН

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Этапы сделки

- Поиск
- Документы
- Инициация проверки



Коммерческая земля 17 сот. за 14 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Бржеговская улица, 23

Уникальное предложение, продается участок 17 соток в самом сердце Улан-Удэ на Батарейке. Сами населенные пункты под управлением комплекса ТОРГОВО-ДЕЛОВОГО КОМПЛЕКСА. Инфраструктура - жилая зона, школы, сады, поликлиника, инфраструктура - жилая зона, школы, сады, поликлиника.

[+7 903 407-19 11](#) [В избранное](#) [Позвониться](#)


УСН/УСН/УСН

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Этапы сделки

- Поиск
- Документы
- Инициация проверки



Коммерческая земля 34 сот. за 14,9 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, улица Тимирязева, 176

Предлагается Вашему вниманию земельный участок, площадью 3200 кв.м на первой линии, Каторме земли. Земля предназначена (места населенных пунктов) для строительства и т.д. Природно-подходит для любых видов бизнеса. Прекрасное расположение. Рядом с инфраструктурой.

[+7 903 536-81 11](#) [В избранное](#) [Позвониться](#)


УСН/УСН/УСН

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Этапы сделки

- Поиск
- Документы
- Инициация проверки



Коммерческая земля 50 сот. за 15 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Демостроительная

Отличный участок под коммерческую застройку - хорошая транспортная. Земельный участок, площадью 5000 м2, находится на улице Демостроительная. На территории участка имеется земельный участок (земельный участок площадью 500 кв.м). При желании и желании можно построить и т.д.

[+7 924 740-16 11](#) [В избранное](#) [Позвониться](#)

УСН/УСН/УСН

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Этапы сделки

- Поиск
- Документы
- Инициация проверки

Рис 11. Предложения о продаже коммерческих земельных участков ЦИАН <https://ulan-ude.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok/>

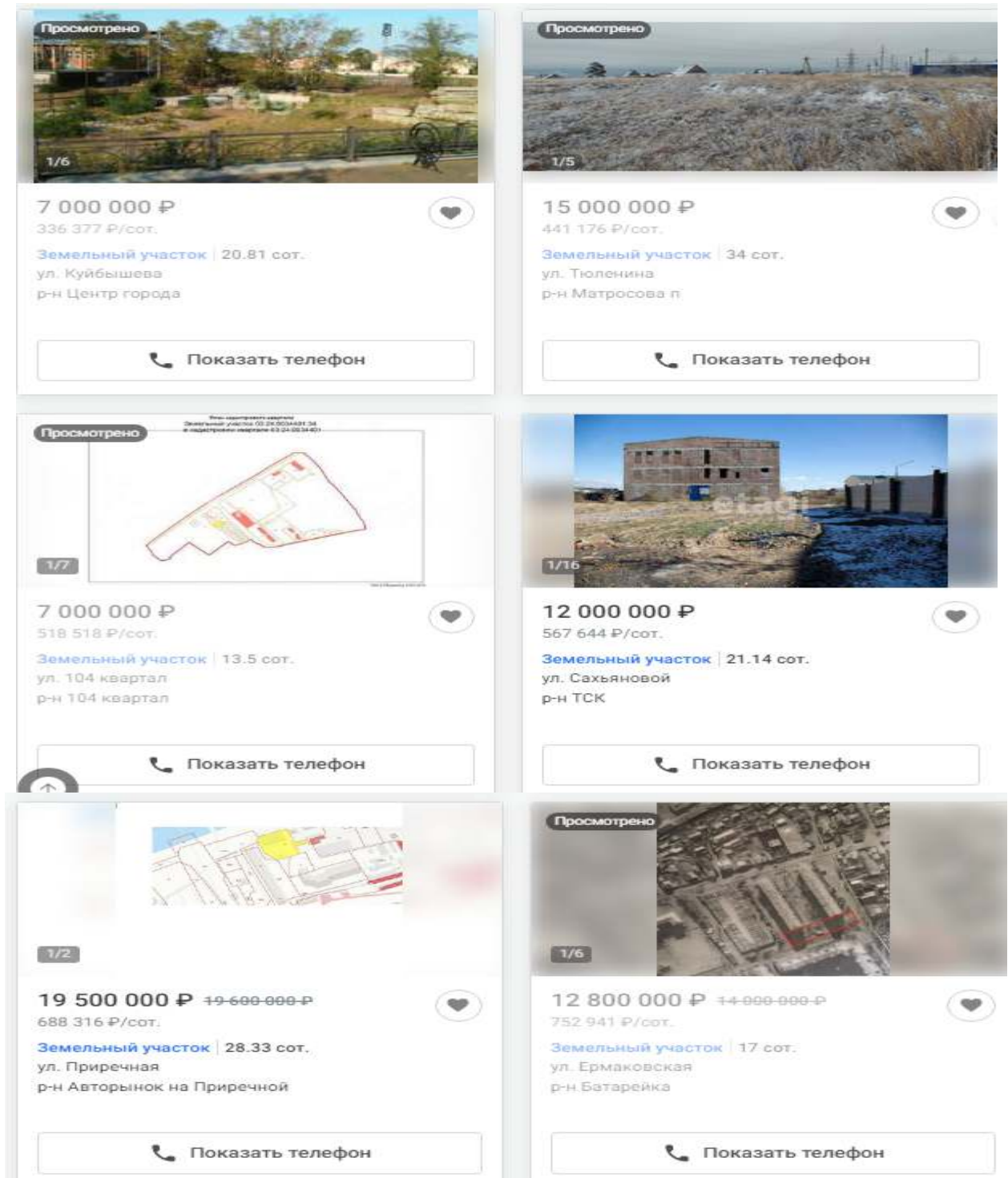


Рис. 12. Предложения о продаже коммерческих земельных участков Этажи [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=land](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=land)

Вывод:

Как видно данный анализ имеет значительный разброс, что может подтверждать предположение о неравности рынка и неактивности рынка в условиях нестабильной кризисной ситуации в стране. Анализ был проведен по Улан-Удэ где цены за 1 кв.м. варьируются от 9445 руб./ кв.м. до 299 107 руб./ кв.м. (наиболее дорогие коммерческие объекты по городу доходят до уровня цен 328 261 руб./ кв.м.). Стоит учитывать тот фактор что иногда в объявлениях о продаже коммерческой недвижимости можно встретить объявления о продаже складов или производственных баз. Соответственно анализ может иметь такой разброс, так как производственно-складская недвижимость стоит дешевле, чем офисно-торговый сегмент рынка. Средний диапазон цен на коммерческие помещения, помещения свободного назначения или схожие объекты, составляет от 70 000 руб./ кв.м. до 150 000 руб./ кв.м.

Так же стоит отметить что есть объекты, которые стоят дороже чем 100 000 руб./ кв.м. чаще всего это помещения или здания, которые имеют хорошую степень отделки, хорошие коммуникации, подъездные пути, расположены вблизи объектов улучшающих привлекательность и многое другое.

В каждом из административных центров районов города Улан-Удэ, есть свои наиболее дорогие объекты например в Октябрьском районе самая высокая цена за 1 кв.м. составляет 183 871 руб. , так же цены по Октябрьскому району варьируются от 25 000 руб./ кв.м. до 183 871 руб./ кв.м., в данный диапазон входят помещения в удовлетворительном состоянии, которые могут располагаться в подвальных помещениях и т.д., наиболее привлекательными объектами, являются торговые объекты расположенные на первой линии, а так же вблизи Административных центров районов, с большой проходимостью и транспортным потоком, цены таких объектов в Октябрьском районе варьируются от 70 000 – 150 000 руб./ кв.м.

Самые дорогие предложения по продаже земельных участков сложились в центре города, в центрах деловой активности административных округов города, где существует дефицит предложений к продаже свободных земельных участков. Средние цены на земельные участки сложились в районах с развитой социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой, где сосредоточено большое количество торгово-развлекательных объектов, жилых домов, социально-направленных объектов, таких как взрослые и детские поликлиники, детские сады, школы. Самые дешевые предложения земельных участков для строительства объектов торгово – административного назначения, сферы обслуживания сосредоточены на окраинах города, либо за пределами городской черты.

Цены на земельные участки в городе под коммерческую застройку, и которые относятся к аналогичному сегменту рынка как оцениваемый земельный участок достигают до 22 075 руб./ кв.м., в целом по Улан-Удэ цены варьируются от 500 рублей за 1 кв.м. до 22 075 руб. за 1 кв.м. Стоит отметить что участки схожие по назначению и физическим свойствам с объектом оценки, относятся к более дорогому виду недвижимости, так как подразумевают, что возведенные на них улучшения будут приносить доход.

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. разброс цен предложений достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года и более;

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

Налоговое законодательство не регулирует гражданские правоотношения. По налоговому законодательству НДС исчисляется из цены реально совершенной сделки, а не из рассчитанной оценщиком цены виртуальной сделки, которая, является лишь суждением оценщика (максимум – рекомендацией).

Поэтому оценщик, указывая рыночную стоимость, не должен выделять из нее какие-либо налоги. Он должен просто писать «рыночная стоимость составляет столько-то». Так же стоит учитывать что при расчете и подборе объектов- Аналогов, нужна полная и достоверная информация , которая позволит Оценщику точно сказать, что объект Аналог продается по цене с учетом НДС.

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

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

Диапазон скидок на торг для объектов , предназначенных для ведения определенного вида бизнеса, составляет от 11,0% до 24%.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	12.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5%	20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%

Рис. 13. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр.463

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

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

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

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

Рис. 14. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 52

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

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

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

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

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

Фактор площади объекта

Площадь объекта влияет на рыночную стоимость, так как более крупные объекты имеет меньший удельный показатель стоимости, чем у объектов меньшей площади, для офисно-торговой данный фактор оказывает влияние, но зачастую для объектов общественного питания это не значительный фактор, наиболее значимым для таких объектов является тип недвижимости- здание, или встроенное помещение, а так же функциональное назначение и использование объекта, так как для объектов общественного питания необходим ряд требований, в отличии от объектов офисного или торгового назначения.

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

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового сегмента по Улан-Удэ варьируются от 9 445 руб./кв.м. до 299 107 руб. / кв.м., цены зависят от местоположения, наличия ремонта отделки, уровня активности, площади. Исходя из анализа рынка так же можно сделать выводы, что объекты общественного питания стоят дороже, чем объекты офисного назначения, наиболее дорогие объекты офисно-торгового назначения сосредоточены в центре города, в крупных ТК, ТЦ и т.д.

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

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

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

(а) используя котируемую 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, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив.

(с) при отсутствии наблюдаемых цен, описанных в подпунктах (а) и (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 котируемые цены на аналогичные обязательства или долевыми инструментами, 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.

Затратный подход в данном случае будет применен.

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.

Изучив материалы сайтов <http://www.uurielt.ru>, www.avito.ru, оценщик пришел к выводу: в г. Улан-Удэ недостаточно зданий или помещений подобного вида, которые сдавались бы в аренду.

Доходный подход не применялся, так как для данного метода недостаточное количество информации по аренде, операционным расходам, и не достоверная для емких расчетов с использованием доходного подхода. Рынок аренды зданий общественного питания не развит совсем, поэтому более корректно рассчитать стоимость такого здания не представляется возможным.

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 контролируруемыми 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 т.д.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж, т.е. Традиционный метод оценки. В данном Отчете, оценщик располагает такой информацией, которая включает рыночные данные о продаже сходных объектов недвижимости

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 стоимости объекта оценки как средневзвешенного либо среднего значения скорректированных цен аналогов.

5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта

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

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

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

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

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. Подобранные Аналоги наиболее сопоставимы по назначению, и физическим и техническим характеристикам и многое другое.

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

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

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

- Помещения должны относиться к одному сегменту рынка с объектом оценки или иметь возможность использования его под назначение, соответствующее объекту оценки;

- должна присутствовать достаточная (достоверная) информация о площади объектов;

- должна присутствовать информация о цене предложения;

- исходная информация по дате публикации и по содержанию должна быть проверяемая.

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

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

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

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

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

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

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным, помещения свободного назначения, офисно-торгового назначения, или относящиеся к объектам сферы обслуживания общественного питания;

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

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

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

- объекты оценки и объекты-аналоги относятся или могут быть отнесены к одному сегменту рынка объектов торгово-офисного назначения и сопоставимы по основным ценообразующим факторам; В данном случае подбирались здания и помещения схожего назначения, или которые могут подойти под подобный вид деятельности как общественное питание. Помещения с указанием как свободного назначения, рассматривались на допущении что они могут использоваться как кафе, либо приводятся соответствующие корректировки если используются под офис или торговое помещение.

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

Таблица 11. Описание объектов-аналогов для здания кафе

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое здание	нежилое помещение	нежилое здание кафе	нежилое здание свободного назначения. (офисное)
Цена предложения, руб.	оценка	25 000 000	40 000 000	30 000 000
Тип объекта	Здание ресторана (Кафе) с земельным участком	нежилое помещение	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Дата предложения	23.05.2023	16.11.2022	23.05.2023	23.03.2023
Общая площадь, кв.м.	259,2	269	399,6	298
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	92 936,80	100 100,10	100 671,14
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина 32Б	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Терешковой, 7А р-н Октябрьский	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Банзарова	Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Банзарова, 17
Инженерное обеспечение	Есть все коммуникации	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются
Этажность	1+подвал	1 этаж	здание 2 этажа	здание 2 этажа
Состояние отделки	Хороший качественный ремонт, с дизайнерским интерьером.	в хорошем состоянии.	в хорошем состоянии.	в хорошем состоянии.
Краткое описание местоположения	Район относится к спальному и близок к административному центру Октябрьского района. Объект находится на первой линии, в крупном жилом массиве. Высокий пешеходный трафик, крупная транспортная развязка, небольшая автопарковка, открытый	Район относится к спальному и близок к административному центру Октябрьского района. Объект находится на первой линии, в крупном жилом массиве. Высокий пешеходный трафик, крупная транспортная развязка, большая автопарковка, открытый фасад. Район расположения объекта	Район объекта относится к центральной части города, и объект расположен вблизи культурно-исторического центра. В окружении достаточное количество торговых объектов, административные здания, недалеко	Район объекта относится к центральной части города, и объект расположен вблизи культурно-исторического центра. В окружении достаточное количество торговых объектов, административные здания, недалеко расположены Гостинные

	фасад. Район расположения объекта насыщен административными, торговыми и социальными объектами - ТЦ «Баянгол», ТЦ Дом Торговли, банки "Сбербанк", "ОТП банк", Росгосстрах банк, школы, аптеки, страховые компании, рестораны и кафе. Рядом со зданием оживленный автомобильный трафик.	насыщен административными, торговыми и социальными объектами - ТЦ Дом Торговли, банки "Сбербанк", Росгосстрах банк, школы, аптеки, страховые компании, рестораны и кафе, театр, Рядом со зданием оживленный автомобильный трафик.	здания, недалеко расположены Гостинные ряды с большим количеством магазинов, офисных помещений сферы обслуживания, культурно-досуговые места, Арбат и т.д. так же в районе объекта есть различные Банки, кафе, много остановок общественного транспорта.	ряды с большим количеством магазинов, офисных помещений сферы обслуживания, культурно-досуговые места, Арбат и т.д. так же в районе объекта есть различные Банки, кафе, много остановок общественного транспорта.
Ссылка на источник	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_269_m_2354188872	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6845663/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercia/1284013322/
Дополнительная информация		Цена указана без НДС . (принадлежит физ. Лицу)	Цена указана без НДС . (принадлежит физ. Лицу)	Цена указана без НДС . (принадлежит физ. Лицу)

Примечание: Объекты капитального строительства (ОКС) , непосредственно относятся к земельному участку, на котором они расположены, соответственно стоимость такого недвижимого имущества состоит из стоимости земли и стоимость ОКС, в целом это составляет Единый объект недвижимости (ЕОН), таким образом при определении стоимости Нежилого здания, эта стоимость включает в себя стоимость земли.

Таблица 12. Описание объектов аналогов земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	Земельный участок населенных пунктов - для размещения объектов питания	Земельный участок - для размещения магазина	земельный участок-земли населенных пунктов, для размещения магазина.
Цена предложения, руб.	оценка	7 000 000	5 000 000
Дата предложения	25.11.2022	11.05.2023	27.09.2022/ 23.05.2023
Общая площадь, кв.м.	205	1350	1000
Вид права	Общая долевая собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	5 185,19	5 000,00
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина 32 Б.	Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н 104 квартал, ул. 104 квартал р-н Железнодорожный	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Забайкальская ул.
Наличие благоустройств	Центральные коммуникации	возможность подключения	возможность подключения
краткое описание местоположения	участок расположен вблизи административного центра Октябрьского района, очень большая проходимость, высокий пеший и автомобильный поток, напротив расположена остановка общественного транспорта. Участок расположен практически на первой линии. Местоположение относится к спальным районам, вблизи административного центра района.	Участок, расположен вблизи крупной автомагистрали города, которая соединяет пути от Октябрьского района, и выезд из города в Тарбагатайский район, рядом расположена автобусная остановка, различные магазины, Торговый центр МЕД, высокий автомобильный трафик .	Участок, расположен вблизи крупной автомагистрали города, которая соединяет пути от Октябрьского района, и выезд из города в Тарбагатайский район, рядом расположена автобусная остановка, различные магазины, Торговый центр МЕД, высокий автомобильный трафик .
Ссылка	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4985652/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/196683268/
Примечание: на текущий момент на рынке земельных участков, основанная масса объявлений это продажа производственных земель, либо несколько участков под коммерческую застройку, а так же участки с имеющимся на них улучшениями. Данные предложения не совсем корректно принимать так как это приводит к большим значениям корректировок на функциональное назначение.			

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.

В данном случае объекты Аналоги подобраны аналогично объекту оценки, по условиям сделки, по благоустройству, по физическому состоянию и по наличию отделки, местоположение идентично объекту оценки, так как расположены в привлекательных районах, с хорошей инфраструктурой для подобного типа объектов.

Таблица 13. Обоснование корректировок для оцениваемого здания

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки																										
Корректировка на дату оценки	1 2 3	0 0 0	<p>Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения.</p> <p>В данном случае корректировка не потребуется, так как все предложения близки к дате оценки. И существенных изменений на рынке не происходило, рынок фактически стоит на месте.</p>																										
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1 2 3	-17,5 -17,5 -17,5	<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 помещений, может достигать до 24%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 451, стр. 463. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.. В данном случае поправка составит -17,5%, так как объект оценки, является зданием для ведения определенного вида стоимости.</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Пятая версия</small></p> <p>Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12,5%</td> <td>8,0% - 17,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,0%</td> <td>9,2% - 20,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13,0%</td> <td>7,5% - 18,5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12,5%</td> <td>7,2% - 17,8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15,0%</td> <td>9,5% - 20,5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17,5%</td> <td>11,0% - 24,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5% - 18,5%	4. Стрит-ритейл	12,5%	7,2% - 17,8%	5. Объекты свободного назначения	15,0%	9,5% - 20,5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0% - 24,0%
Класс объектов	Неактивный рынок																												
	Среднее	Расширенный интервал																											
Цены предложений объектов																													
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%																											
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5% - 18,5%																											
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,2% - 17,8%																											
5. Объекты свободного назначения	15,0%	9,5% - 20,5%																											
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0% - 24,0%																											
Корректировки на местоположение %	1 2 3	0 -6 -6	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города, наличие остановок общественного транспорта, наличие высокого автомобильного потока и многое другое. В данном случае объект оценки расположен в центре Октябрьского района с деловой активностью, объект аналог 1 расположен в аналогичном р-не, недалеко от объекта оценки. Объект Аналог 2 и Аналог 3 расположены вблизи исторического центра города, к нему принимается корректировка – 6%. Корректировки принимаются согласно справочнику оценщика недвижимости под ред. Лейфера. Л.А. 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблица 78, матрица коэф. Для торговой недвижимости стр. 152.</p>																										

			<p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.</p> <p>Таблица 78. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения до 0,5млн чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ценны</th> <th colspan="6">Аналог</th> </tr> <tr> <th>исторический центр города</th> <th>центры деловой активности</th> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <th>Среднеэтажная жилая застройка</th> <th>зона автомагистралей</th> <th>средние дробные зоны</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">объект оценки</td> <td>исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,21</td> <td>1,31</td> <td>1,37</td> </tr> <tr> <td>центры деловой активности</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,15</td> <td>1,23</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>многоквартирная жилая застройка</td> <td>0,86</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>среднеэтажная жилая застройка</td> <td>0,83</td> <td>0,86</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>зона автомагистралей</td> <td>0,76</td> <td>0,81</td> <td>0,89</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>окраины провинции</td> <td>0,73</td> <td>0,76</td> <td>0,85</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	ценны	Аналог						исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	средние дробные зоны	объект оценки	исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,15	1,23	1,29	многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18	среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,86	0,97	1,00	1,09	1,14	зона автомагистралей	0,76	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05	окраины провинции	0,73	0,76	0,85	0,88	0,96	1,00
ценны	Аналог																																																										
	исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	средние дробные зоны																																																					
объект оценки	исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37																																																				
	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,15	1,23	1,29																																																				
	многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18																																																				
	среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,86	0,97	1,00	1,09	1,14																																																				
	зона автомагистралей	0,76	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05																																																				
	окраины провинции	0,73	0,76	0,85	0,88	0,96	1,00																																																				
<p>Корректировка на тип объекта</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+10 0 0</p>	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. Поправка берется на основании Справочника Оценщика Недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, и принимается для объекта Аналога 1 в размере +10%, так как этот аналог является встроенным помещением а не отдельно стоящим зданием. (1/0,91=1,10 следовательно корректировка +10%).</p> <p>Таблица 246. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td>0,91</td> <td>0,83</td> <td>0,99</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,83	0,99																																												
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																									
Удельная цена																																																											
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,83	0,99																																																								
<p>Корректировка на площадь, %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 +23 0</p>	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а так же и наоборот. Согласно Справочнику оценщика недвижимости, 2021 г. Офисно-Торговая недвижимость, для городов с небольшой численностью населения поправки для торговой недвижимости</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Таблица 239. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Объект оценки</th> <th rowspan="3">Общая площадь, кв.м.</th> <th colspan="6">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>от 0 до 50</th> <th>от 50 до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>от 0 до 50</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,22</td> <td>1,49</td> <td>1,50</td> <td>1,62</td> </tr> <tr> <td>от 50 до 125</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,44</td> <td>1,45</td> <td>1,65</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,82</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,23</td> <td>1,24</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,67</td> <td>0,70</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,67</td> <td>0,69</td> <td>0,81</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,58</td> <td>0,60</td> <td>0,71</td> <td>0,87</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог						от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,62	от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65	от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41	от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15	от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14	от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог																																																									
		от 0 до 50	от 50 до 125			от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																		
		от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,62																																																			
от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65																																																					
от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41																																																					
от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15																																																					
от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14																																																					
от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00																																																					
<p>Корректировка на материал постройки</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Данная поправка учитывает разницу между материалом постройки здания. Оцениваемое здание построено из кирпича, все рассматриваемые аналоги построены из капитальных материалов. Корректировка не потребуется.</p>																																																								
<p>Корректировка на состояние отделки. %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>В данном случае корректировка не потребуется, так как все рассматриваемые объекты аналоги имеет достаточно хороший ремонт, не требующий капитальных вложений и пригодны для использования.</p>																																																								
<p>Корректировка на функциональное назначение</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+13 0 +13</p>	<p>Так как на момент оценки рынок помещений под общественное питание не сильно развит. Оценщик ограничивается предложениями объектов различных назначений. Но так же можно отметить тот фактор, что некоторые помещения могут специализироваться по разному, например отдельно стоящие здания довольно не проблемно сделать из офиса кафе, а из кафе офис или иное помещение. А ситуация со встроенными помещениями немного затруднительна. Помимо этого для здания(помещения) общественного питания (Кафе-ресторана) необходимы дополнительные траты на Законодательные аспекты (пожарная охрана, нормы СЭС, разрешение и т.д.). В данном случае рассматриваемый</p>																																																								

			<p>объект Аналог 1 не совсем относится к объектам полностью идентичным объекту оценки. Оценщик подбирал аналоги поближе по местоположению к объекту оценки или же в схожем районе, более корректно, но найти помещение или здание полностью использовавшееся как кафе затруднительно. Поэтому оценщик применяет поправку на функциональное назначение, где отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения составляет 1,13. Т.е. +13% для объекта Аналога 1 и аналога 3. ($1/0,88=1,13$ т.е. +13%).</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и смежные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</i></p> <p>Таблица 445. Отношение удельной цены (ставки) объекта свободного назначения к удельной цене (ставке) подобного специализированного объекта общественного питания, среднее и расширенный интервал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания</td> <td>0,88</td> <td>0,80</td> <td>0,97</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,88	0,80	0,97									
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																						
Удельная цена																								
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,88	0,80	0,97																					
Корректировка на парковку	1 2 3	+16 0 +16	<p>В данном случае все рассматриваемые объекты имеют организованную парковку, кроме объекта Аналога 1 и Аналога 3, так как данные объекты расположены на первой линии вдоль дороги, до парковки там практически нет, и она относится к стихийной, таким образом для расчетов с численностью менее 500 т.чел., поправка составит +16%.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и смежные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</i></p> <p>Таблица 215. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек по показателю парковки, удельные показатели цен продажи</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Торговые объекты</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>организованная</th> <th>стихийная</th> <th>без парковки</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">объект оценки</td> <td>организованная</td> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <td>стихийная</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td>без парковки</td> <td>0,85</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Торговые объекты		аналог			организованная	стихийная	без парковки	объект оценки	организованная	1,00	1,16	1,16	стихийная	0,86	1,00	1,01	без парковки	0,85	0,99	1,00
Торговые объекты		аналог																						
		организованная	стихийная	без парковки																				
объект оценки	организованная	1,00	1,16	1,16																				
	стихийная	0,86	1,00	1,01																				
	без парковки	0,85	0,99	1,00																				

Таблица 14. Обоснование корректировок для земельного участка

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки
Корректировка на дату оценки	1 2	0 0	<p>Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. В данном случае корректировка не потребуется.</p>
Цена продажи	1 2	-15,7 -15,7	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих земельных участков может достигать до -24,9%, в данном случае поправка составит -15,7% согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022. Земельные участки Часть 2. Под.ред. Лейфера Л.А.</p>

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Подвал
взнос (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 124. Значения скидок на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложения объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Подвал
взнос (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 126. Значения скидок на торг на неактивном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,9%	7,6%	24,9%
4	города с населением 600-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 600-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,7%	9,3%	22,0%
6	города с населением до 600 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,0%	12,0%	17,0%
7	города с населением до 600 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,7%	10,7%	20,6%

Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает местоположение в черте города.. Для объектов Аналогов 1и 2 корректировка составит+14%, так как они расположены в другой территориальной зоне чем объект оценки. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022.

Земельные участки Часть 2. Под.ред. Лейфера Л.А.

Корректировка на местоположение

1
2

+14
+14

Центры деловой активности

Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортная и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в близости от окружности центром административного района быть не может. Сельча, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администрации государственными учреждениями). Данный зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.

II

Зоны автомагистралей

Земли вдоль крупных транспортных артерий соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основологающим фактором является наличие высокого

III

			<p>уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.); вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие специализированные магазины, моты и т.п. В данную зону относятся также 2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты по локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).</p> <p>Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.</p> <table border="1" data-bbox="699 600 1417 990"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="6">Объект-аналог</th> </tr> <tr> <th>Центр города</th> <th>Центры деловой активности</th> <th>Зоны автомагистралей</th> <th>Индивидуальные жилые дома</th> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <th>Окраины города, промзоны</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="6">Объект оценки</th> <th>под коммерческую застройку</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>Центр города</th> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,31</td> <td>1,45</td> <td>1,32</td> <td>1,56</td> </tr> <tr> <th>Центры деловой активности</th> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,27</td> <td>1,16</td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <th>Зоны автомагистралей</th> <td>0,77</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,01</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <th>Индивидуальные жилые дома</th> <td>0,69</td> <td>0,79</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>0,91</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <td>0,76</td> <td>0,87</td> <td>0,99</td> <td>1,10</td> <td>1,00</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <th>Окраины города, промзоны</th> <td>0,64</td> <td>0,73</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>			Объект-аналог						Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны	Объект оценки	под коммерческую застройку							Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18	Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00																																																																																													
		Объект-аналог																																																																																																																																																														
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны																																																																																																																																																									
Объект оценки	под коммерческую застройку																																																																																																																																																															
	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56																																																																																																																																																									
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36																																																																																																																																																									
	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19																																																																																																																																																									
	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08																																																																																																																																																									
	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18																																																																																																																																																									
Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00																																																																																																																																																										
<p>Корректировка на коммуникации</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>Рассматривая свободные земельные участки стоит учитывать что, подключение к инженерным сетям различного назначения в пределах города, не столь трудоемкий процесс. Для таких земельных участков чаще всего рассматривается возможность подключения к электросетям и водоснабжению. Соответственно так как рассматривается свободный земельный участок для определения его стоимости и объекты аналоги имеют схожую возможность подключения к коммуникациям, поправка в данном случае не принимается.</p>																																																																																																																																																													
<p>Корректировка на масштаб</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>Данная корректировка учитывает разницу в цене по площади, так как если объект имеет более большую площадь то цена 1 кв.м. уменьшится, так же и наоборот, но в основном данная поправка имеет значение быть для площадей крупномасштабных. На основании Справочника оценщика недвижимости-2022, том Земельные участки. Часть 2, корректировка в данном случае не потребуется.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)</p> <p>Таблица 44</p> <table border="1" data-bbox="612 1541 1490 1890"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Площадь, сот.</th> <th colspan="10">Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек</th> </tr> <tr> <th colspan="10">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>0-50</th> <th>50-100</th> <th>100-200</th> <th>200-300</th> <th>300-400</th> <th>400-500</th> <th>500-600</th> <th>600-700</th> <th>700-800</th> <th>800-900</th> <th>900-1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="10">объект оценки</th> <th>0-50</th> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> <td>1,24</td> <td>1,28</td> <td>1,30</td> <td>1,31</td> <td>1,33</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <th>50-100</th> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,10</td> <td>1,13</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> <td>1,19</td> <td>1,20</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <th>100-200</th> <td>0,87</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,07</td> <td>1,09</td> <td>1,11</td> <td>1,12</td> <td>1,14</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <th>200-300</th> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,05</td> <td>1,07</td> <td>1,08</td> <td>1,09</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <th>300-400</th> <td>0,81</td> <td>0,88</td> <td>0,93</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,04</td> <td>1,05</td> <td>1,06</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <th>400-500</th> <td>0,79</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,03</td> <td>1,04</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <th>500-600</th> <td>0,78</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,03</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <th>600-700</th> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>0,89</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <th>700-800</th> <td>0,76</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <th>800-900</th> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <th>900-1000</th> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,86</td> <td>0,90</td> <td>0,92</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,97</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, сот.		Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек										аналог												0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	объект оценки	0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99
Площадь, сот.		Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек																																																																																																																																																														
		аналог																																																																																																																																																														
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000																																																																																																																																																				
объект оценки	0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34																																																																																																																																																					
	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21																																																																																																																																																					
	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15																																																																																																																																																					
	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10																																																																																																																																																					
	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07																																																																																																																																																					
	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05																																																																																																																																																					
	500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04																																																																																																																																																					
	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02																																																																																																																																																					
	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01																																																																																																																																																					
	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00																																																																																																																																																					
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99																																																																																																																																																						
<p>Корректировка на категорию %</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>Вид разрешенного использования (ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам: ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных</p>																																																																																																																																																													

			<p>участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно-разрешенным видам использования (ст.30 п.3.2. ст.37, глава 4, Градостроительный кодекс РФ);</p> <p>Ценообразующим фактором зачастую является тип использования (функциональное назначение) окружающей застройки. Наличие торговых центров, рынков, магазинов и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков коммерческого назначения, которые их окружают;</p> <p>В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже земельных участков часто используют термины типа функционального назначения, при этом продавцы, как правило, ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Соответственно поправка отсутствует. Все участки имеет одну категорию земель – земли населенного пункта, все под коммерческие застройки.</p>
--	--	--	--

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;

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

В расчет суммы введенных корректировок и последующий расчет весовых коэффициентов не включается величина скидки на торг, т.к. скидка на торг не является корректировкой на количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, она применяется для приведения цены предложения к цене предлагаемой 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 15. Определение справедливой стоимости здания кафе

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	25 000 000	40 000 000	30 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	259,2	269	399,6	298
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	92 937	100 100	100 671
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	92 937	100 100	100 671
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-17,5%	-17,5%	-17,5%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	76 673	82 583	83 054
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	-6,0%	-6,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	76 673	77 628	78 070
10	Корректировка на тип объекта %	оценка	10,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	84 340	77 628	78 070
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	23,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	84 340	95 482	78 070

14	Корректировка на материал стен постройки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	84 340	95 482	78 070
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	84 340	95 482	78 070
18	Корректировка на функциональное назначение, %	оценка	13,0%	0,0%	13,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	95 304	95 482	88 220
20	Корректировка на парковку		16%	0%	16%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19х стр.20)		110 553	95 482	102 335
22	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	39%	29%	35%
23	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,39	1,29	1,35
24	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,72	0,78	0,74
25	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам			2,24	
26	Весовой коэффициент	-	0,32	0,35	0,33
27	Сумма весов	-		1,00	
28	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.21 х стр.26 / стр.27)	-	35 580	33 112	29 234
29	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			97 926	
30	Общая площадь объекта оценки, кв.м			259,2	
31	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.29 х стр.30)			25 382 388	
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)			25 380 000	

Таким образом, справедливая стоимость здания площадью 259,2 расположенной по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Бабушкина, д. 32, Б., определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС) в том числе и земельный участок:

25 380 000

(двадцать пять миллионов триста восемьдесят тысяч) рублей

Таблица 18. Определение справедливой стоимости земельного участка

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	7 000 000	5 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	205	1350	1000
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	5 185	5 000
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	5 185	5 000
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,7%	-15,7%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	4 371	4 215
8	Корректировки на местоположение %	оценка	14,0%	14,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	4 983	4 805
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	4 983	4 805
12	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	4 983	4 805
14	Корректировка на наличие подъезда к участку, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	4 983	4 805
16	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	14%	14%
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,14	1,14
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,88	0,88

19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		1,75	
20	Весовой коэффициент	-	50%	50%
21	Сумма весов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 х стр.20 / стр.21)	-	2 492	2 403
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		4 894	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		205	
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 х стр.24)		1 003 287	
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		1 000 000	

справедливая стоимость земельного участка площадью 205 кв.м. расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, д. 32Б, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

1 000 000
(один миллион) рублей

Таким образом справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, д. 32 Б, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

25 380 000
(двадцать пять миллионов триста вотьсяч) рублей

В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	24 380 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 000 000

5.2. Определение стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода

Полная восстановительная стоимость представляет собой стоимость здания или сооружения в настоящих условиях их воспроизводства, и показывает, сколько бы стоил объект оценки, если построить его в настоящее время из аналогичных материалов в аналогичных конструктивных решениях.

Стоимость восстановления определяется как стоимость воспроизводства или стоимость замещения.

Стоимость воспроизводства - это затраты в ценах на дату оценки на строительство **точной копии** оцениваемого объекта с использованием тех же самых строительных материалов, технологии и строительных норм и правил.

Стоимость замещения - это стоимость строительства объекта, эквивалентного оцениваемому по функциональным и эксплуатационным характеристикам и полезности, с применением современных материалов, стандартов и архитектурных решений, определенная в ценах на дату оценки.

Расчет полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта в настоящей оценке осуществляется по Укрупненным показателям стоимости строительства КО-ИНВЕСТ.

Расчет полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта в настоящей оценке осуществляется по Укрупненным показателям восстановительной стоимости (УПВС).

Для расчета восстановительной стоимости строительства здания Оценщиком выбран метод - метод сравнительной единицы, а в качестве источника информации выбраны сборники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) под редакцией «КО-ИНВЕСТ». Исходя из перечня оцениваемого имущества, выбраны следующие сборники:

- Сборник УПСС КО-ИНВЕСТ « Общественные здания », 2020;

Расчет восстановительной стоимости, с использованием справочника КО-ИНВЕСТ рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- Подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- Определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;

- Подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- Определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- Рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- Произвести расчёты стоимости объекта.

Величина полной восстановительной стоимости, по состоянию на дату оценки, математически будет иметь следующий вид:

$$Св = V * Сб * Кот * Кс * Кдо * Кр * Кд * Кпп * Кндс,$$

Где:

V – длина, объем или площадь объекта оценки в зависимости от того, какой единицей представлена базисная стоимость в сборнике УПСС (иногда единицей измерения, является сооружение целиком, т.е. штука).

Сб – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату сборника Ко-Инвест(за единицу измерения).

Кот – корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах и на наличие или отсутствие конструктивных элементов (если отличий более одного, коэффициент рассчитывается кумулятивно).

Поправки на изменение конструктивной системы здания не предусмотрены. КО-ИНВЕСТ считает изменение КС объекта слишком существенным и не рекомендует применять какие-либо поправки на КС. Однако в некоторых случаях возможно изменение конструктивных элементов, не приводящих к существенному изменению проектных

Рисунок 15. Справочник оценщика недвижимости. УПСС (Укрупненные показатели стоимости строительства) 2020г.

Кс - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Кдо - корректирующий коэффициент, учитывающий доначисления, не учтенные в базовой стоимости. В данном случае не применяется, так как в объекте учитываются все элементы строительства.

Кр – регионально-экономический коэффициент.

Кд - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве за период с даты сборника КО-ИНВЕСТ до даты оценки. В данном случае корректировка представлена в справочнике КО-ИНвест « Индексы цен в строительстве» выпуск 121, данная корректировка учитывает сразу в себе индекс изменения стоимости по Региону РБ.

Кпп – корректирующий коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. В данном случае Прибыль предпринимателя согласно Справочнику оценщика .

Кндс – корректирующий коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость. В данном случае в соответствии с заданием на оценку, объект оценивается без учета НДС. С Справочнике УПСС КО-ИНВЕСТ, НДС не учитывается в ценах строительства.

**В справочных показателях НЕ УЧТЕНА
налог на добавленную стоимость (НДС)
и прибыль предпринимателя.**

Рисунок 16. Справочник оценщика недвижимости. УПСС (Укрупненные показатели стоимости строительства) 2020г.

Таблица 19. Описание КС оцениваемого здания

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Фундамент	Бетонные блоки	Хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Стены	Кирпичные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон, стеклянные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перекрытия	Железобетонные плиты	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Кровля	Металлическая	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Полы	Плитка, травертин, ламинат	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра

Заполнение оконных проемов	ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение дверных проемов	Металлические, ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Штукатурка покраска, декоративная отделка. Плитка декоративная.	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Наружная отделка	Керамогранит	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, горячее канализация, водоснабжение	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра

Площадь здания = 259,2 кв.м., строительный объем = 1072 куб.м. (согласно Техническому паспорту 607+465)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
A	Основное	12,94*14,43	186,7	3,25	607
A ₁	Подвал	12,90*12,84	165,6	2,81	465
a-a ₁	тамбура	3,86*1,53+4,83*2,11	16,1		
a ₂	вход в подвал	2,26*5,14	11,6		
a ₃ -a ₄	крыльца	2,35*1,28+4,34*2,11	12,2		
a ₅	вент. камера	0,66*0,97	0,6		
		Итого:	392,8		

ЗДАНИЯ			
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы	Примеры объектов
Кирпич, мелкие стеновые блоки	Железобетон, сталь, кирпич, мелкие стеновые блоки	КС-1	Кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, стальным или железобетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	Здания с каркасом из монолитного железобетона, с заполнением стен мелкоштучными стеновыми материалами
Кирпич	Древесина	КС-2	Кирпичные здания с деревянными перекрытиями, а также саманные, саманно-сырцовые
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	Крупноблочные здания, здания из сборного железобетона бескаркасной конструкции, с железобетонными перекрытиями

Рисунок 17. Справочник оценщика недвижимости. УПСС (Укрупненные показатели стоимости строительства) 2020г. Общественные здания . Определение класса качества.

Объект оценки относится к классу КС-1.

Выбор аналога

ПЕРСОНИФИЦИРОВАННЫЙ КОМПЛЕКТ

- В уровне цен любого выбранного региона РФ
- Возможна печать и копирование фрагментов
- Точные данные
- Не требуется постоянный доступ в интернет, исключая момент активации.
- Актуализация данных производится в индивидуальном порядке.

БАЗОВЫЙ КОМПЛЕКТ

- В уровне цен Московской области
- Виден только порядок стоимости (NXXX) Получение точных данных (с возможностью печати и копирования) реализовано через Систему RIGEL. <http://shop.coinvest.ru/tcfiles>
- Требуется интернет для активации и получения данных через Систему RIGEL.
- Для актуализации показателей справочника потребуются корректирующие коэффициенты КО-ИНВЕСТ, публикуемые в бюллетене «Индексы цен в строительстве» или получаемые отдельно через Систему RIGEL.

ко всем изданиям Справочников Оценщика.

Обращаем ваше внимание, что Стоимостные коэффициенты по элементам зданий можно применять только совместно со справочниками укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ того же базового года издания.

Все справочники выходят в уровне цен по состоянию на 1 января.

Информационная основа и принципы построения изданий КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»

Рисунок 20. Копия страницы Ко-Инвест «Общественные здания», 2020г.

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?poj=ruX0.21.016.0001>

Выпуск 121 • октябрь 2022

учетом налога на добавленную стоимость, так как в этих разделах он не учтен.

Значения индексов цен по отношению к уровню базисных сметных цен на 01.01.2000 г. (раздел 1.2) учитывают изменение цен на ресурсы, потребляемые в строительстве, а также изменение норматива НДС в текущем периоде (начиная с 2004г.) по сравнению с базовым периодом. При использовании этих значений индексов цен для определения истинного размера инфляции необходимо приведенный в бюллетене показатель для текущего периода разделить на коэффициент α , равный

$$\alpha = \text{НДС}^{\text{текущ}} / \text{НДС}^{\text{базис}}.$$

Начиная с 2004 г. $\text{НДС}^{\text{текущ}} = 1,18$, а с 01.01.2000г. и вплоть до начала 2004г. $\text{НДС}^{\text{текущ}}$ равен 1,2.

Поэтому $\alpha = 1,2/1,2 = 1$ для периода 2000-2003гг. и $\alpha = 1,18/1,2 = 0,98333$ с начала 2004г.

Начиная с 2019 г. $\text{НДС}^{\text{текущ}}$ равен 1,2. Поэтому $\alpha = 1,2/1,2 = 1$ для периода с 2019 г.

На периоды в пределах 2000-2003 г.г., а также начиная с 2019 г. с одинаковым значением НДС (20%), индекс изменения цен и с учетом НДС и без учета НДС будет одинаковым.

Индексы цен по капитальным вложениям и элементам их технологической структуры, указанные в разделе 1.2, начиная с марта 2004г. до 2019г. отражают изменение цен текущего периода по отношению к базовым ценам 2000 г. с учетом изменения величины НДС с 20% ($\text{НДС}^{\text{базис}} = 1,2$) в 2000г. до 18% ($\text{НДС}^{\text{базис}} = 1,18$) в 2004г.

**2. ИНДЕКСЫ ЦЕН
НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ**

Индексы цен на строительные-монтажные работы приводятся в региональном и отраслевом разрезе. Расчет региональных индексов основывается на ресурсно-технологических моделях и на результатах регистрации цен на ресурсы, проводимых в базовых организациях регионов.

Раздел 2.1 содержит как фактические данные по регионам РФ, так и прогноз индексов изменения цен в строительстве на 3 месяца. Общие региональные индексы цен на СМР (см. раздел 2.1) предназначаются прежде всего для статистических и общеконъюнктурных расчетов в масштабе страны и региона. Для использования оценщиками недвижимости и инвестиционных проектов предназначаются региональные индексы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (см. раздел 2.2).

Кроме этого, раздел 2.2 содержит корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений, предназначенные для актуализации показателей других изданий КО-ИНВЕСТ по серии «Справочник оценщика» для условий строительства в различных регионах Российской Федерации и стран СНГ, с дополнительной дифференциацией по ценовым зонам (кластерам).

Для перевода в необходимый уровень цен показатели из справочника умножаются на показатели таблицы корректирующих коэффициентов

Рисунок 21. Копия страницы Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», итоги III квартал 2022г.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

17

для соответствующих конструктивной системы и региона/кластера.

Корректирующие коэффициенты публикуются для последних и предпоследних изданий справочников укрупненных показателей стоимости строительства, к соответствующим базисным регионам (которые различны для различных годов издания).

В основном издании корректирующие коэффициенты публикуются ежеквартально. Для более точной актуализации выпускается ИИЦ Версия +, в которой корректирующие коэффициенты по конструктивным системам доступны на ежемесячной основе. Алгоритм актуализации показателей справочников описан в конце настоящих Рекомендаций.

Использование показателей изданий серии «Справочник оценщика» для расчетов допускается только при применении индексов изменения стоимости и корректирующих коэффициентов по конструктивным системам КС КО-ИНВЕСТ. Применение иных индексов и /или коэффициентов не допускается.

Сегодня наиболее распространенный в прошлом железобетон вытесняется металлом, который широко применяется в несущих и ограждающих конструкциях. Возможности металла позволяют значительно сократить сроки строительства таких объектов, а также обеспечить воплощение новых архитектурных форм, благодаря гибкости материала. Широко применяются здания-оболочки, здания террасного типа.

Обзор инвестиционных проектов в строительстве России показал, что наиболее востребованным конструктивным решением является система с использованием ЛСТК – легких стальных тонкостенных конструкций.

ЛСТК широко применяется для строительства следующих объектов:

- производственных помещений:
 - складов;
 - цехов;
- сельскохозяйственных построек;

Рекомендации по использованию

Рисунок 21. Копия страницы Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», июль 2022г.

Республика Бурятия *	
Республика Бурятия, КЛАСТЕР 1	Республика Бурятия (без КЛАСТЕРА 2)

© КО-ИНВЕСТ 2022

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

13

Наименование регионов	Состав кластера
Республика Бурятия, КЛАСТЕР 2	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: ГО г. Северо-Байкальский; Баунтовский районский МР, Баргузинский МР, Курумканский МР, Озонский МР, Мухоморский МР, Северо-Байкальский МР

Рисунок 22. Копия страницы Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве» 2022г. Определение территориального кластера местонахождения объекта исследования.

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

**2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН
ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ
НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.07.2022 г. по сравнению с
01.01.2020 г. (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)**

77

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы
В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «*»

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких сте- новых блоков	железобетона		панелей "санд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сандвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териалов
в бескар- касных системах				в каркас- ных си- стемах						
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Республика Алтай *	0,919	0,780	0,708	1,028	0,798	0,856	0,848	0,901	0,856	0,918
Республика Алтай, КЛАСТЕР 1	0,919	0,780	0,708	1,028	0,798	0,856	0,848	0,901	0,856	0,918
Республика Алтай, КЛАСТЕР 2	0,965	0,819	0,743	1,079	0,837	0,890	0,890	0,946	0,899	0,954
Республика Бурятия *	1,267	1,134	1,082	1,205	1,104	1,172	1,154	1,176	1,177	1,227
Республика Бурятия, КЛАСТЕР 1	1,267	1,134	1,082	1,205	1,104	1,172	1,154	1,176	1,177	1,227
Республика Бурятия, КЛАСТЕР 2	1,331	1,190	1,136	1,265	1,159	1,230	1,211	1,234	1,236	1,288
Республика Тыва *	1,037	0,924	0,880	1,038	0,942	0,998	0,992	1,019	1,060	1,072
Республика Тыва, КЛАСТЕР 1	1,037	0,924	0,880	1,038	0,942	0,998	0,992	1,019	1,060	1,072
Республика Тыва, КЛАСТЕР 2	1,110	0,989	0,942	1,111	1,008	1,067	1,062	1,090	1,134	1,147
Республика Тыва, КЛАСТЕР 3	1,089	0,970	0,924	1,090	0,990	1,048	1,042	1,070	1,113	1,125
Республика Хакасия	1,141	1,127	0,980	1,197	1,035	1,106	1,076	1,119	1,098	1,162
Томская область *	1,119	1,057	0,968	0,977	1,013	1,071	1,053	1,087	1,144	1,146
Томская область, КЛАСТЕР 1	1,119	1,057	0,968	0,977	1,013	1,071	1,053	1,087	1,144	1,146
Томская область, КЛАСТЕР 2	1,160	1,096	1,004	1,013	1,051	1,111	1,092	1,127	1,186	1,188
Томская область, КЛАСТЕР 3	1,358	1,283	1,175	1,186	1,230	1,300	1,278	1,319	1,388	1,391
Томская область, КЛАСТЕР 4	1,455	1,374	1,259	1,270	1,318	1,393	1,369	1,414	1,488	1,490
Томская область, КЛАСТЕР 5	1,736	1,639	1,502	1,515	1,572	1,662	1,633	1,686	1,774	1,777
Дальневосточный федеральный округ										
Амурская область *	1,360	1,255	1,277	1,098	1,276	1,339	1,319	1,340	1,361	1,389
Амурская область, КЛАСТЕР 1	1,360	1,255	1,277	1,098	1,276	1,339	1,319	1,340	1,361	1,389
Амурская область, КЛАСТЕР 2	1,387	1,280	1,302	1,120	1,302	1,366	1,345	1,367	1,389	1,417
Амурская область, КЛАСТЕР 3	1,415	1,306	1,328	1,142	1,328	1,393	1,371	1,393	1,416	1,444
Амурская область, КЛАСТЕР 4	1,456	1,343	1,366	1,175	1,366	1,433	1,411	1,434	1,457	1,486
Амурская область, КЛАСТЕР 5	1,564	1,444	1,468	1,262	1,468	1,540	1,516	1,541	1,566	1,597
Амурская область, КЛАСТЕР 6	1,714	1,582	1,609	1,383	1,608	1,687	1,661	1,688	1,715	1,750
Амурская область, КЛАСТЕР 7	1,843	1,516	1,542	1,325	1,541	1,617	1,592	1,618	1,644	1,677
Амурская область, КЛАСТЕР 8	1,632	1,506	1,532	1,317	1,532	1,607	1,582	1,608	1,634	1,666
Еврейская автономная область *	1,206	1,156	1,129	1,076	1,175	1,238	1,217	1,227	1,238	1,270
Еврейская АО, КЛАСТЕР 1	1,206	1,156	1,129	1,076	1,175	1,238	1,217	1,227	1,238	1,270
Еврейская АО, КЛАСТЕР 2	1,230	1,179	1,151	1,098	1,198	1,262	1,242	1,251	1,263	1,295
Еврейская АО, КЛАСТЕР 3	1,254	1,202	1,174	1,119	1,222	1,287	1,266	1,276	1,287	1,321

Строительно-монтажные работы

Выпуск 120 • июль 2022

© КО-ИНВЕСТ 2022

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

85

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Рисунок 23. Копия страницы Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», июль 2022 г. Определение изменения и перехода цена на июль 2022г. для КС-1 (стр. 77-85)

Как видно из рис.23. переход на июль 2022г., составляет 1,267, согласно новому выпуску 121, данный показатель 1,358.

2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.10.2022 г. по сравнению с 01.01.2022 г. (базовый регион Универсальный субъект РФ)

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2022г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегиональный показатель, отмеченный символом «*»

Строительно-монтажные работы	Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
		кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето-прозрачного материала	панелей "сэндвич"	древосины	
		с несущими конструкциями преимущественно из:									
		железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древосины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древосины и др. конструктивных материалов
Класс конструктивных систем											
		КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Республика Бурятия *		1,358	1,321	1,273	1,351	1,271	1,309	1,293	1,279	1,270	1,321
Республика Бурятия, КЛАСТЕР 1		1,358	1,321	1,273	1,351	1,271	1,309	1,293	1,279	1,270	1,321
Республика Бурятия, КЛАСТЕР 2		1,426	1,387	1,336	1,418	1,335	1,375	1,357	1,343	1,333	1,387
Республика Тыва *		1,112	1,077	1,036	1,164	1,085	1,115	1,113	1,109	1,144	1,154
Республика Тыва, КЛАСТЕР 1		1,112	1,077	1,036	1,164	1,085	1,115	1,113	1,109	1,144	1,154
Республика Тыва, КЛАСТЕР 2		1,190	1,152	1,109	1,245	1,161	1,193	1,191	1,187	1,224	1,235
Республика Тыва, КЛАСТЕР 3		1,168	1,131	1,088	1,222	1,140	1,171	1,168	1,164	1,201	1,212

Копия страницы справочника Ко-Инвест по 01.10.2022г. по сравнению с 01.07.2022г. базовый регион: Универсальный субъект РФ

Рисунок 24. Копия страницы Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», октябрь 2022 г. Определение изменения и перехода цена с января 2022г. по октябрь 2022 г. для КС-1 (стр. 77-85)

Для КС-1 индекс составит 1,358. (но согласно справочнику это переход от 01.01.2022 по 01.10.2022г, соответственно есть существенное расхождение)

В данном случае Оценщик принимает решение оставить индекс изменения цен на 01.07.2022г.

Калькулятор инфляции

При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции в % между двумя выбранными периодами.

Начальный месяц:

2022 г. Июль

Конечный месяц:

2022 г. Октябрь

Рассчитать

-0,68 %

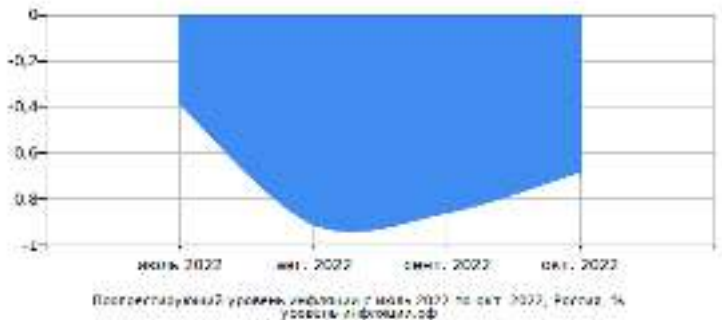


Рис. 25. Уровень инфляции менее 1 %, на изменение цен не оказывает влияния.

Поправка на площадь

Площадь оцениваемого здания 259,2 кв.м. / площадь справ. аналога 400 кв.м. = 0,65, соответственно, поправка составит 1,10 (или + 10%) .

**Поправка на разницу в объеме (V, м³)
или площади (S, м²)**

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_o , S_o соответственно) и ближайшим параметром из справочника ($V_{спр}$, $S_{спр}$) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_v	$S_o/S_{спр}$	K_s
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

Обратите внимание, что для жилых зданий в справочнике приведены показатели общей площади квартир.

Для справочных показателей, в которых указан диапазон объема и (или) площади, следует в расчетах корректировок использовать БЛИЖАЙШЕЕ к объему и (или) площади оцениваемого здания значение.

Рис. 26. Копия страницы Ко-Инвест «Общественные здания», 2020г.

Поправка на прибыль предпринимателя

Таблица 20. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Все респонденты. Торговые объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,0%	10,4%	21,6%
2	Санкт-Петербург	15,0%	5,7%	24,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,5%	12,1%	28,9%
4	города с населением 500–1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,3%	11,9%	28,6%
5	города с населением 500–1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,5%	11,4%	33,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	9,6%	25,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,5%	8,5%	36,5%
8	Курортные регионы	22,5%	12,0%	33,0%
9	Дальневосточные регионы	22,5%	12,1%	32,9%

Рис.27. Справочник оценщика недвижимости. 2021 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка . Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 20. Сводные данные

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Здание – ресторан	Класс КС -1, Standart
2	Площадь согласно Технической документации	259.2 кв.м.
3	Строительный объем согласно технической документации	1072 куб.м.
5	Удельный показатель ВС ед. изм., руб., без НДС (согласно КО-ИНВЕСТ)	14 517 руб./ куб.м.
Вносимые поправки		
6	Коэффициентная поправка на разницу в строительном объеме / площади объекта и аналога	1,10
7	Поправочный коэффициент на сейсмическое районирование	1,05
8	Индекс перехода с 01.01.2020 г. на 01.01.2022г.	1,267

9	Прибыль предпринимателя	1,225
10	Удельный показатель ВС ед.из. руб. без НДС, с учетом корректирующих коэффициентов.	26 024 руб.
11	ВС ед. изм., руб., на дату оценки без НДС (п. 3* п. 10)	27 896 656
12	Итого восстановительная стоимость с учетом округления	27 897 000

Анализ износа и устареваний объекта оценки

Износ и устаревания характеризуют уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности сточки зрения потенциального инвестора и выражаются со временем в снижении рыночной стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и тем более будущему использованию, связанные с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на рыночную стоимость (или другой вид стоимости) в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наличием ограничений на определенное использование зданий, изменением экологии, влиянием местоположения и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта, выделяют следующие виды износа и устареваний: физический износ, функциональное устаревание, экономическое или внешнее устаревание.

Физический износ – это потеря стоимости под воздействием эксплуатационных факторов, который выражается в старении, разрушении объекта. Такой тип износа может быть устранимым и неустрашимым. Устранимый износ – износ, устранение которого физически возможно и оправдано. Неустрашимый физический износ – физическое разрушение, которое с экономической точки зрения нерационально восстанавливать.

Функциональное устаревание (обесценивание) – потеря в стоимости из-за несоответствия современным стандартам (устаревшая архитектура, планировка, инженерное обеспечение и т.д.). Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым. Устранимое функциональное устаревание связано с недостаточностью или избыточностью улучшений, которые можно было бы скорректировать. Неустрашимое функциональное устаревание - обесценивание, при котором уменьшается полезность объекта недвижимости, когда проводить коррекцию экономически неоправданно. Признаков функционального устаревания объекта оценки не выявлено.

Экономическое устаревание – потеря в стоимости за счет влияния внешних факторов, таких как общеэкономические, правовые изменения и др. Такое устаревание почти всегда считается неустрашимым, поскольку владелец редко может что-нибудь сделать для устранения дефекта. В данном случае присутствуют признаки экономического (внешнего) устаревания, вызванные территориальным местоположением объекта оценки.

Коэффициенты физического износа, функционального и экономического устареваний обычно вычисляются в долях или процентах от стоимости воспроизводства или замещения.

Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существуют два метода:

- аддитивный;
- мультипликативный.

При аддитивном методе коэффициент суммарного износа и устареваний (K) определяется сложением коэффициентов физического износа, функционального и экономического устареваний:

$$K = K_{физ} + K_{фун} + K_{экон}$$

Данный метод пришёл из североамериканских стандартов, где величины износов не велики. И в сумме они намного меньше 100 %. В российской практике нередко возникают суммарные износы и устаревания более 100 %, что абсурдно по физическому смыслу и противоречит определению рыночной стоимости. И по равновесности факторов износа и устареваний и их положения в формуле, по способу учёта (простое складывание), факторы износа и устареваний (при аддитивном методе) не отражают схему влияния каждого отдельного фактора на стоимость оцениваемого объекта.

При мультипликативном методе базой для определения коэффициентов износа и устареваний является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа и устареваний. В данном случае суммарный коэффициент износа и устареваний определяется по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{физ}) \times (1 - K_{фун}) \times (1 \pm K_{экон})$$

Этот метод выстраивает правильную схему расчёта обесценивания. Значение суммарного износа и устареваний не могут быть более 100 %. В данном алгоритме, совокупный износ и устаревания (при превышении внешнего воздействия с плюсом над величинами физического износа и функционального устаревания) может превратиться в надбавку стоимости.

Определение физического износа здания на дату оценки

При определении типа износа мы учитывали возраст здания и его фактическое состояние.

Шкала экспертных оценок. Оценка состояния строений в зависимости от общего физического износа

Таблица 21

0-5	Новое	Новый, ещё не эксплуатировавшийся объект в отличном состоянии.
5-15	Очень хорошее	Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких – либо элементов.

15-35	Хорошее	Бывший в эксплуатации объект, частично отремонтированный или реконструированный, в отличном состоянии или после капитального ремонта.
35-60	Удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий некоторого ремонта или замены отдельных элементов.
60-80	Условно пригодное	Бывший в эксплуатации объект в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены главных конструктивных элементов.
80-90	Не удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта.
90-100	Негодное к применению или лом	Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.

Объект оценки в хорошем техническом и физическом состоянии, согласно техническому паспорту износ составляет 5 % по Литера А, и 5% по Литера А1, не смотря на относительно большой срок эксплуатации здания, проводятся (проводились) ремонтные работы , улучшения . Таким образом на основании выше изложенного оценщик принимает физический износ на основании Технического паспорта, в размере – 10%.

Физический износ составит 10%

Функциональное устаревание

Наличие функционального устаревания свидетельствует о том, что объект не соответствует духу времени, устарел, а его элементы обладают функциональными недостатками. Но при этом специфическим свойством функционального устаревания по сравнению с физическим износом является его наличие иногда даже у абсолютно новых объектов, рыночная стоимость которых может быть ниже, чем восстановительная, хотя физически объект может быть не изношен. Функциональное устаревание является фактором, влияющим на эффективность инвестиционных проектов по развитию недвижимости, и его определение является проблемой как оценки, так и других областей экономического анализа. Явным образом функциональное устаревание определяется в процедуре оценки на основе затратного подхода, однако он отражается на доходности объекта и его полезности и в неявном виде учитывается как в доходном, так и в сравнительном подходе. Функциональное устаревание объекта по экономическому смыслу занимает промежуточное положение между физическим износом и внешним устареванием. Поскольку этот вид устаревания вызывается недостатками проекта, технологий строительства, применяемых материалов, так же как и физический износ, его можно отнести к факторам стоимости, воздействующим непосредственно на объект оценки. В то же время он отражает недостатки и избыточность характеристик объекта по сравнению со стандартами и нормами современного рынка, т.е. является его относительной характеристикой по отношению к рынку (внешней среде). Функциональное устаревание может быть преодолено либо в случае его устранения (если таковое экономически целесообразно), либо в случае изменения рыночных стандартов и предпочтений потребителя. Методология оценки функционального устаревания основана на его экономической природе как фактора, воздействующего на величину стоимости, и его методической роли в определении стоимости объекта недвижимости. В зависимости от вида функционального устаревания, доступной рыночной информации и предпочтений оценщика для определения этого вида износа могут применяться различные комбинации методов, дающие его прямую или косвенную оценку. Поэтому Для комплексного рассмотрения проблемы его определения необходимо исследование как специфических методов оценки функционального устаревания, так и общей методологии оценки всех видов износа. Некоторые из описанных выше методов не могут напрямую быть использованы для оценки функционального устаревания, однако их можно использовать в процедуре косвенной оценки, когда функциональное устаревание оценивается как остаток общей величины износа за вычетом других его составляющих. Функциональное устаревание, так же как и физический износ, может быть: — устранимым (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на устранение недостатка); — неустранимым (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на устранение или оно технически нереализуемо). Методология определения функционального устаревания определяется видом функционального устаревания, его устранимостью или неустранимостью.

Устранимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его устранения и вызывается: — недостатками, требующими добавления элемента (отсутствие элемента); — недостатками, требующими замены или модернизации элемента (наличием устаревших элемента); наличием избыточных элементов («сверхулучшений», «сверхдостаточности» («Сверхдостаточность» в здании (сооружении) означает, что существует какой-либо элемент (конструктивный элемент, система), который требует дополнительных затрат на его содержание, или он значительно дороже среднерыночной стоимости аналогичного элемента. По этой причине рыночная стоимость объекта недвижимости реально в большинстве случаев уменьшается). Недостатки, требующие добавления элементов, — элементы здания и оборудования, которых нет в существующем здании и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Количественным измерителем устранимого функционального устаревания за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки. Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, — элементы здания и оборудования, которые есть в существующем здании и еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным эксплуатационным стандартам. Устранимое функциональное устаревание за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость

возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

«Сверхулучшения» — элементы здания и оборудование, наличие которых не адекватно современным эксплуатационным стандартам. Устранимое функциональное устаревание за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ плюс стоимость демонтажа и минус возврат материалов, если он имеет место. Если изначально определяется стоимость замещения, то при определении устранимого функционального устаревания имеют место некоторые особенности.

В зависимости от причины функционального устаревания по-разному будет оцениваться его величина:

а) функциональное устаревание связано с отсутствием элемента: — если в основе расчета лежит стоимость восстановления, то функциональное устаревание равно разнице стоимостей устройства недостающего элемента в оцениваемом здании и работ по такому элементу в обычном строительном цикле, — если в основе расчета лежит стоимость замещения, то функциональное устаревание равно затратам на установку отсутствующего элемента в оцениваемом здании;

б) функциональное устаревание связано с наличием устаревших элементов — величина износа равна разнице в затратах на установку современного элемента и восстановительной стоимостью существующего;

в) функциональное устаревание связано со «сверхдостаточностью»: — если в основе расчета лежит стоимость восстановления, то устранимое функциональное устаревание равно разности стоимости создания элемента и приростом рыночной стоимости объекта, связанным с наличием этого элемента, — если в основе расчета лежит стоимость замещения, то в этом случае «сверхулучшения» отсутствуют и нет необходимости определять приходящуюся на них долю физического износа. Однако стоимость устранения «сверхулучшений» все же необходимо учитывать.

Неустранимое функциональное устаревание за счет позиций, не включенных в стоимость нового строительства, измеряется как чистая потеря дохода, относящаяся к этому недостатку, капитализированная при норме капитализации для зданий, минус стоимость этих позиций, если бы они были включены в стоимость нового строительства. Неустранимое функциональное устаревание за счет позиций, которые включены в стоимость нового строительства, но которых быть не должно, измеряется как текущая стоимость нового минус относящийся физический износ минус стоимость добавленного (текущая стоимость дополнительных расходов, связанных с наличием этой позиции). Неустранимое функциональное устаревание за счет «сверхулучшений» определяется в зависимости от того вида стоимости, который принят за основу. В случае применения восстановительной стоимости неустранимое функциональное устаревание за счет «сверхулучшений» измеряется как восстановительная стоимость элементов «сверхулучшения» минус их физический износ плюс текущая стоимость (PV) издержек владельца, связанных с наличием «сверхулучшений», минус любая добавленная стоимость. При этом к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные платежи, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и т.д., связанные с наличием «сверхулучшения».

В данном случае функциональный износ не принимается, так как здание используется и функционирует по назначению.

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономический износ или экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического устаревания в России являются: общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами; наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности; штрафы за загрязнение окружающей среды.

Экономический износ в отличие от физического и морального всегда считается необратимым, ибо сумма затрат, направляемая на устранение внешних факторов, несоразмерно высока.

Чтобы определить, существует ли экономический износ, необходимо провести анализ всех экономических характеристик объекта оценки и его отраслевой среды на определенный момент времени – дату оценки. Этот анализ должен включать историю доходов объекта оценки и другие факторы, влияющие на состояние актива. Для недвижимости небольшого масштаба может быть очень существенным влияние локальных рыночных условий – зонирования, состояние местной экономики и безработица. Крупные объекты недвижимости скорее подвержены влиянию со стороны региональной, национальной и глобальной экономик. Большинство видов имущества, включая недвижимость, а также другие капитальные активы и составляющие действующего бизнеса (материальные и нематериальные активы, рабочий капитал), зависят от локальных экономических факторов, но обычно наиболее значимое влияние на них оказывает состояние отрасли.

В современных условиях очень важно, чтобы субъекты экономической деятельности имели четкую и понятную систему координат, методический аппарат для определения экономического устаревания в отношении специализированных активов. Роль оценки будет расти в процессе привлечения финансовых ресурсов из частного и государственного секторов для достижения высоких темпов экономического развития на основе модернизации экономики. Для решения указанных задач существующие методы определения экономического устаревания должны быть проанализированы на предмет применимости в современных российских условиях. Полученные результаты могут служить не только инструментом для непосредственного расчёта стоимости, но позволят получить системное представление об её экономическом содержании. Путём анализа и систематизации

российской и зарубежной научно-практической литературы, международных и национальных стандартов оценки и финансовой отчетности - международных и национальных, и опыта проведения оценок российских компаний в рамках исследований были выявлены и классифицированы следующие группы методов, с помощью которых возможно определение экономического устаревания имущества:

Метод сравнения продаж («парные продажи»). Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине экономического устаревания оцениваемого объекта). Применение данного метода в стандартном виде затруднено по следующим причинам: • сложность с получением достоверной рыночной информации; • метод подразумевает сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями. Применение метода возможно только при оценке активов, для которых существует развитый рынок. Вторичный рынок обычно активен в тех сегментах, где спрос не полностью удовлетворяется первичным рынком, а значит, отличается нестабильностью поставок и непредсказуемостью конъюнктуры.

• **Капитализация компенсационных затрат.** Суть метода заключается в следующем: капитализация затрат на восстановление стоимости объекта в состоянии «до» внешнего фактора будет характеризовать величину экономического устаревания.

• **Капитализация потерь дохода.** Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину экономического устаревания.

• **По соотношению уровня загрузки.** Метод предполагает, что если активы загружены на мощность меньшую, чем проектная, то фактическая прибыль инвестора будет меньше ожидаемой при вложении средств, что должно оказать влияние на стоимость имущественного комплекса, так как предложение таких объектов в экономике неэластично, в отличие от спроса на них. Его достоинством является возможность анализировать недозагрузку и индуцированный ею экономическое устаревание в разрезе отдельных производственных линий или производственных комплексов в рамках крупных холдингов, а главное, проводить такой анализ в отношении объектов, цели функционирования которых носят уже не коммерческий, а скорее социальный, военный или общегосударственный характер. Недостатки метода • у неспециализированной недвижимости отсутствует прямая связь между уровнем загрузки и ценой (стоимостью); • метод не учитывает возможность перепрофилирования; • недогрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. внешним износом), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

• **По соотношению уровня заработной платы.** Показывает зависимость, уровня заработной платы в районе расположения объекта оценки, к уровню заработной платы местоположения где экономический износ или экономическое положение стабильнее, района объекта оценки. Недостатки метода • не учитывает возможность инвестиций из других регионов; • отсутствует прямая связь между уровнем заработной платы и ценой на имущество.

• **По соотношению цен на сопоставимую недвижимость.** Наиболее распространенный метод сравнения цен по районам. Может отсутствовать прямая связь между уровнем цен в сегменте недвижимости, к которому относится объект оценки, и уровнем цен в сегменте, к которому относится «сопоставимая» недвижимость.

• **По соотношению уровня инвестиционной привлекательности .** Недостатки метода • отсутствует прямая связь между рейтингом инвестиционной привлекательности и уровнем цен на рынке недвижимости; • рейтинг определяется для достаточно крупной территориальной единицы рынок недвижимости которой может быть неоднородным.

• **По аналитическим данным.** Субъективный метод. Возможно использование при невозможности использования одного из вышеперечисленных методов.

Данные методы позволяют определить величину экономического устаревания как для имущественного комплекса в целом, так и для движимого и недвижимого имущества по отдельности.

В данном случае экономический износ отсутствует, так как здание используется как ресторан, данный вид бизнеса считается – экономически целесообразным.

Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа применяется аддитивный метод:

• Мультипликативный ;

При мультипликативном методе базой для определения коэффициентов износа и устареваний является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа и устареваний. В данном случае суммарный коэффициент износа и устареваний определяется по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 \pm K_{\text{вн}})$$

где,

K - суммарный коэффициент износа и устареваний;

K.физ. – физический износ; = 10%

Kфун. – функциональное устаревание 0%

K.вн. – экономическое (внешнее) устаревание; = 0%.

$$\text{Расчет: } K = 1 - (1 - 10\%) \times (1 - 0\%) \times (1 - 0\%) = 1 - 0,90 = 0,10 \text{ или } 10\%$$

Расчет рыночной стоимости с учетом износа

Таблица 22

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.
1	Стоимость замещения или затраты на воспроизводство здания без учета НДС, руб.	27 897 000
2	Величина износа %	10%
3	Стоимость за вычетом износа, руб.	25 107 300
4	Итоговая стоимость объекта оценки, руб.с учетом округления	25 110 000
5	Стоимость земельного участка (рассчитанная в таблице 18)	1 000 000

Таким образом в рамках затратного подхода :

справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, д. 32 Б, определенная с помощью затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

26 110 000

(двадцать шесть миллионов сто десять тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	25 110 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 000 000

6. Согласование результатов расчетов различными подходами

Описание процедуры согласование

В соответствии с федеральными стандартами в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Обычно решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласование стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. В этом случае существуют два базовых метода согласования:

- метод математического взвешивания,
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Обоснование выбора использованных весов

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

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

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

- найдем сумму баллов каждого подхода;

- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;

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

- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный все подхода,

рассчитанный в целях согласования стоимостей. В данном случае согласование требуется только для нежилого здания, земельный участок был определен в рамках одного сравнительного подхода.

Таблица 23. Обобщение результаты оценки (для согласования стоимости здания)

Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
Величина ориентира, руб.	25 110 000	Не применялся	24 610 000
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	0	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	0	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	3	0	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	3	0	3
Итого сумма баллов для данного подхода	12	0	12
Подход применялся?	Да	Нет	да
Сумма баллов	24		
Вес подхода, %	50,0%	0%	50,0%
Согласованная величина стоимости	$25\ 110\ 000 * 50\% + 24\ 380\ 000 * 50\% = 12\ 555\ 000 + 12\ 190\ 000 = 24\ 745\ 000$		
Итоговая Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	24 745 000 с учетом округления 24 750 000		

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

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

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

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

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

Полученная рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка в размере 4 853 руб. укладывается в диапазон рыночных цен на подобные земельных участки (коммерческого назначения), а так же стоимость полученная для нежилого здания в размере 95 910 руб./ кв.м. так же укладывается в диапазон цен полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

Таким образом, согласованная величина стоимости составит:

Итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, д. 32 Б, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

25 750 000

(двадцать пять миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	24 750 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 000 000

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:

Итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, д. 32 Б, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

25 750 000

(двадцать пять миллионов семьсот пятьдесят тысяч) рублей

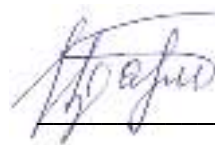
В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	24 750 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 000 000

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 «Справедливая стоимость»). Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, условия сделки и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Проведенная оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Оценщик



/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



/Бадмацыренова Ц.А.

26 мая 2023 г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости: <https://www.avito.ru>, <http://uurielt.ru>, <http://www.ankom1.ru>

8.2 Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации; Части первой, второй – (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ) Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки)

2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №135-ФЗ от 20 августа 1998 г. (с изменениями на дату оценки)

3. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 17.06.2010) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997)

4. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

5. - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

6. - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

7. - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

8. - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

9. - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

10. - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

11. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.

12. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;

13. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г.;

14. Указание Банка России « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней годовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и т.д.

15. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. (Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

Специальная литература:

1. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;

2. Фридман Дж., Ордун Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;

3. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;

4. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;

5. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;

6. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;

7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;

8. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;

9. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2021г. под редакцией Лейфера Л.А.

10. Справочник оценщика недвижимости -2022 г. Том. Земельные участки. Часть 1, . Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2022 г. под редакцией Лейфера Л.А.

11. Справочник оценщика недвижимости -2022 г. Том. Земельные участки. Часть 2, . Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2022 г. под редакцией Лейфера Л.А.

12. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ 2020. «Общественные здания»

13. Справочник Оценщика КО-ИНВЕСТ « Изменение индексов цен в строительстве» Выпуск 120, Выпуск 121.

Приложение 1 Фотографии объектов оценки









Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФССИ

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. Балтахинова, блок Е, оф. 308	
Объект страхования: 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.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (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.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» июня 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2022 г. по «19» июня 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4, Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

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

От имени Страховщика:



М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «20» июня 2022 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Бединайренина Цыганкина Александра
Паспортные данные: Сер. 8112 96493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 020-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багульмы, квартал 3, д. 3
- 2. СОСТРАХОВЩИКОВ:** 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. Петовская, д.12, стр.3, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г., за. адрес: prof-ink@ingosstrakh.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 783-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, исполняющим возмещение причинения ущерба заключенному договору из просрочки оплаты, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объекты страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском согласования со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя с возмещения платежа Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительной (безопасности) Страхователем 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 возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «31» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в период, предусмотренный настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор прекращает исполнять возмещение требований (имущественных претензий) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место 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 (Сотн тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков, Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Ботанический пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7706023445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом по согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу устанавливается за счет Страхователя, списание банка-корреспондента – за счет плательщика.
10.2. При уплате страховой премии, настоящим Договором считается не исполненной в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бединайренина Цыганкина Александра

СОСТРАХОВЩИКОВ:
От Состраховщика:
(Ассоциация С.О.О. «Русское общество оценщиков» филиалы и профессиональный расклад, действующий на основании приказа №2344/02-4/21 от 23.03.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Лицензии №12152/21Н от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)







Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком


РОССИЯ ОБЛАСТЬ БУРЯТИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 01.08.2013 г.

Документы-основания:
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №2 от 29.03.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 29.03.2010 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации:
1728-94197902.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU04302000-54 от 12.05.2011 г. Орган
выдачи: Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ.

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 259,2 кв.м. Инвентарный номер: 913.
Литер: А,А1. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б

Кадастровый (или условный) номер:
03:24:000000:51293

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
01.08.2013 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/243/2013-453

Регистратор:  / Дампилова Е. В. / 

03-АА 367529 

ФГИС ЕГРН
Федеральное агентство государственной регистрации и кадастровых дел

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

На основании запроса от 19.03.2018 г., поступившего из рассмотрения 20.03.2018 г., сообщаем, что согласно заявке Бюллетя государственного реестра недвижимости:

Здание		код объекта недвижимости	
Лист № _____	Рисунка Д _____	Всего листов рисунка Д _____	Всего разделов _____
20.03.2018 М		03:24:000000:51293	
Кадастровый номер:		03:24:000000:51293	
Номер кадастрового квартала:		03:24:000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.06.2013	
Размер присвоенный государственный учетный номер:		Планиграфический номер: 913, Учетный номер: 03:23:000000:47/2004-000263	
Адрес:		670000 Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Бобушкина, д 32Б	
Площадь, м²:		259,2	
Назначение:		Нежилое здание	
Назначение:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1	
Материал наружных стен:		Кирпичная	
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1987	
Кадастровая стоимость, руб.:		418763,52	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		полномочь	
		инициалы, фамилия	



Листов 1

Записка на Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристистиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2018 г., сообщаем, что согласно записки Единого государственного реестра недвижимости:

Данные:

Лист № _____ Раздела 1.1. Всего листов раздела 1.1. _____ Всего листов записки: _____

20.03.2018 № _____

Кадстровый номер: _____ 03:24:000000:51393

КОПИЯ
ВЕРНА



Кадстровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадстровые номера помещений, зданий, мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадстровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадстровый номер образованной объектом недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о количестве объектов недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Сведения о количестве объектов недвижимости в составе одного недвижимого комплекса:	
Кадстровый номер земельного участка, если имеется в составе одного недвижимого комплекса объекта недвижимости расположен на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в реестре объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельная, ранее учтенная"
Особые отметки:	Сведения о недвижимости, подлежащие эстафет, в том числе поданных эстафет имеют статус «Актуальные ввиду неактуальности». Право (отсутствует) права, ограниченное областью недействительности зарегистрировано на данный объект недвижимости о поданном эстафет, в том числе поданных эстафет отсутствуют. Сведения отсутствуют для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения отсутствуют для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения отсутствуют для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения отсутствуют для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения отсутствуют для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения отсутствуют для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Получатель выписки:	
Государственный регистратор	ФИО СЕИПН
владельца недвижимости	информация
	информация, физлица

М.П.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЙКИХ В.В.**

Листов 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	всего объектов недвижимости		Всего объектов недвижимости:
Лист № 20.03.2018 № 03-03/2018/001-51293	Всего листов раздела 2.1:	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Катастровый номер: 03-24-000000-51293			
1. Правообладатель (правообладатели):	Выделительное предприятие «Салва», филиал о котором указывается на основании данных лицевых счетов в Едином государственном реестре недвижимости кадастровый номер и сведения обо владельцах выделительных павш		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 03-03-01/243/2013-433 от 01.08.2013, доля в праве 1/1		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:	доверительное управление, доверительное управление		
дата государственной регистрации:	01.08.2013		
номер государственной регистрации:	03-03-01/082/2010-324		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 01.08.2013 по 01.09.2024		
3.1.1. вид:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Филиал Триэт Эстейт Менеджмент», ИНН: 7706671050		
3.1.2. основание государственной регистрации:	Принятие доверительным управлением Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Селвин» от 02.11.2009 г.		
вид:	аренд., Весь объект		
дата государственной регистрации:	30.03.2017		
номер государственной регистрации:	03-24-000000-51293-03/001/2017-3		
3.1.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2. вид:	Общество с ограниченной ответственностью «Клито-Буржис», ИНН: 0326-89683		
3.1.2. дата, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Договор аренды №С-29 от 17.03.2017 г.		
3.1.2. основание государственной регистрации:			
Государственный регистратор	полное наименование должности:	подпись:	подпись, фамилия

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕФРЕМОВ В.В.



М.П.

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 2	Раздел 2	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
29.03.2018 №		03:24:0000000:51293	
Кадастровый номер:			
1.	Привоеобладатель (правообладатель):	1.2.	данные о правообладателе отсутствуют
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2.	на зарегистрировано
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:			аренда, весь объект
дата государственной регистрации:			17.04.2017
номер государственной регистрации:			03:24:0000000:51293-03:0012017-4
3.	срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		с 17.04.2017 по 30.06.2021
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			Областью с ограниченной ответственностью "ПНТРО", ИНН: 0323374109
основание государственной регистрации:			Договор субаренды №1 от 17.03.2017 г
5.	Засекретован в судебном порядке право требования:		данные отсутствуют
6.	Сведения о заложенности в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8.	Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9.	Применявшиеся и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о приостановлении государственной регистрации права (перечислять государственные права), отчисления права или обременения объекта недвижимости, связанных с отпущением объекта недвижимости:		данные отсутствуют
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отчуждения права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное БТИ»
 Филиал по Республике Бурятия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание
 (кадастровый номер)
Кафе "Киното"
 (инвентарный, кадастровый)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Улан-Удэ
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Улан-Удэ
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
Номер дома	наименование	Бобушина
Номер корпуса		32Б
Номер строения		
Литера		А.А.
Иное описание местоположения		Октябрьский район

Сведения о ранее произведенной инвентаризации на технический учет

Инвентарный номер	913
Кадастровый номер	

История объекта государственного технического учета в системе сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на _____ № _____ от _____ сентября _____ 201 ____ года

Руководитель ОФЦ



(Handwritten signature)

Руководитель группы
 Чуганская Н.П.



**КОПИЯ
 ВЕРНА**

I. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование собственника объекта недвижимости	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующая о правильности записи
03.09.2010	Владельцы инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена"	Свидетельство о государственной регистрации права от 09.04.2010 г. 03-АА 623313	1	Нельма И.С.

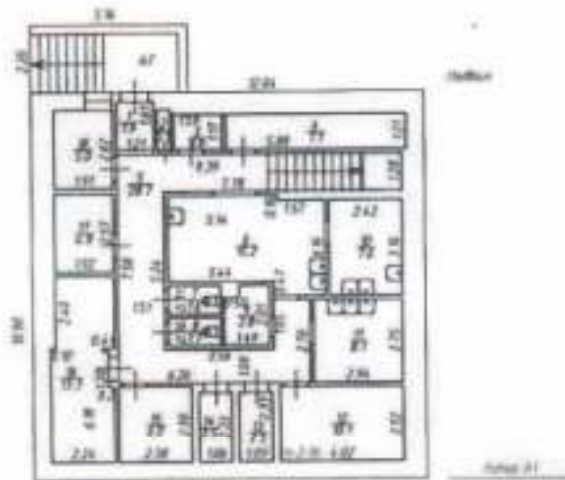
II. Экспликация земельного участка - кв.м.

По документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	Фактически	Застроенная	Незастроенная площадь	Озелененная	Прочая	в т.ч. асфальт
		227,2				

III. Благоустройство здания - кв.м.

воздуховод	канализация	отопление						горючие материалы	ванная	газо-снабжение		электрооборудование	лифты (шт.)	
		от ГВС	от тепловой (энергетической)	от собственной котельной	от АГВ	печное	от электричества			с газовым водоснабжением	с газовыми котельными		с пропановыми котельными	индивидуальное
259,2	259,2	259,2					259,2					259,2		





№ документа	№ документа
№ 200	№ 200
Бобушкин А. С.	
03.08.10	Ильина Ольга -
03.08.10	Чугаева

Экспликация к плану строения

Улицы: Бабушкина



Дата записи	Этаж по плану	Этаж	№ помещения	№ комнаты по плану	Назначение помещения	Общая площадь					Внутренняя площадь помещения			
						всего	в том числе:	подсобное	техническое	прочая				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
03.09.2010	А ₁	подвал	1	1	коридор	1,9			1,9			2,36		
				2	вент. камера	0,5						0,5		
				3	эл. щитовая	1,9							1,9	
				4	склад	7,1							7,1	
				5	коридор	28,7					28,7			
				6	цех	15,2							15,2	
				7	сан. узел	1,6					1,6			
				8	сан. узел	1,7					1,7			
				9	мочевая	2,8					2,8			
				10	цех	7,6							7,6	
				11	цех	8,1							8,1	
				12	кабинет	10,1							10,1	
				13	холод. камера	2,5							2,5	
				14	холод. камера	2,5							2,5	
				15	склад	6,0							6,0	
				16	теплоузел	13,3							13,3	
				17	подсобное	4,9					4,9			
				18	кабинет	5,0							5,0	
					Итого по подвалу:	121,4		41,6		79,8				
	А	1	1	1	гардероб	2,6		2,6			2,53			
				2	коридор	5,0		5,0						
				3	сан. узел	1,4		1,4						
				4	сан. узел	2,8		2,8						
				5	кафе	98,4				98,4				
				6	татаки- зал	12,0					12,0			
				7	мочевая	3,6				3,6				
				8	подсобное	1,0				1,0				
				9	коридор, лестн. клетка	11,0				11,0				
					Итого по 1 эт.	137,8		27,4	110,4					
					Всего по зданию:	259,2		69,0	110,4	79,8				

VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера А Год постройки 1987 Число этажей 1
 Группа капитальности Ремонтопригодная Год 2010 г.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (показатели трещины, сколы и т.д.)	Удельный вес по объёму	Повреждения в результате износа в процентах	Удельный вес износа по объёму элементов, %	Износ в %	№ оценки в отчёте № 145-1/23	Типовые значения	
								классов	в процентах
Фундаменты	бетонные блоки	хорош				15			
наружные и внутренние стены	кирпичные	хорош				15			
перегородки	гипсокартонные					0			
Перегородки	Металлические	железобетонные плиты	хорош			15			
	Маслостойкие								
	Негорючие								
Крыши	металлич.					0			
Полы	бетонные, клеевые, линолеум					0			
Двери	Окрасочные	стеклянные				0			
	Деревянные	деревянные, лакокрасочные				0			
Внутренняя отделка	гипсокартон, окраска, низковольтный электрокабель					0			
Наружная отделка	штукатурка, окраска, обшивки СМЛ					0			
Санитария и сантехническое	Отделочные	да(центральная)							
	Ванная	да(центральная)							
	Канализация	да(центральная)				0			
	Гор. вода	да							
	Т. вода	да				0			
	Газ								
	Телефон								
	Высокочаст.	да							
	Лифты								
	Услуги	да	хорош				15		
Прочие работы	крыльцо, тамбур					0			
		Итого							

Процент износа (стр. № 100)

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{износ}}{100} \times 100$



VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литер: А₁ Год постройки: 1987 Число этажей: Пятиэтаж
 Группа конструктивных элементов: Вид внутренней отделки:

Иллюстрация конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (оценка, причина, указ. в г.д.)	Удельный вес по площади	Нарушения в элементах ввиду в эксплуатации	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ в %	% износа в ст. пр. 99*100	Удельный вес	
								по площади	в ст. пр.
Функционеры									
наружные и внутренние стены	бетонные блоки	хорош				15			
перегородки	каркасные, гипсовкартонные	хорош				5			
Перегородки	Чердачные								
	Междуэтажные								
перегородки	вспомогательные плиты	хорош				12			
Крыши									
Полы	бетонные, плиты					0			
Окна	стеклянные					0			
	деревянные	деревянные				0			
Внутренняя отделка	гипсокартон, окраска, полиэфирный интелок, лафес					0			
Наружная отделка									
Состояние и конструктивные элементы	Отделочные материалы	ламинированные							
	Водосточные	д/д							
	Канализационные	д/д							
	Теплоизоляция	д/д							
	Печи								
	Электротехника	д/д				0			
	Газовые								
	Телефоны								
	Вентиляционные	д/д							
	Другие работы	ввод в эксплуатацию					0		
		Итого:							

Принятый износ ст. пр. 99*100
 Принятый износ, приведенный к 100 по формуле: $\frac{износ \times 100}{99}$



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера	У.Е.М.С. по таблице	поправку	У.Е.М.С. поправками	Литера	У.Е.М.С. по таблице	поправку	У.Е.М.С. поправками	Литера	У.Е.М.С. по таблице	поправку	У.Е.М.С. поправками
	фундамент											
стены и перегородки												
перекрытия												
крыши												
полы												
проемы												
отдел. работы												
электроустановка												
прочие работы												
Итого:												
Наименование конструктивных элементов	Литера	У.Е.М.С. по таблице	поправку	У.Е.М.С. поправками	Литера	У.Е.М.С. по таблице	поправку	У.Е.М.С. поправками	Литера	У.Е.М.С. по таблице	поправку	У.Е.М.С. поправками
фундамент												
стены и перегородки												
перекрытия												
крыши												
полы												
проемы												
отдел. работы												
электроустановка												
прочие работы												
Итого:												

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Асбестоцемент	Итого	Измерения	Стоимость	Поправки к стоимости (коэффициенты)				Стоимость	Восстановительная стоимость	% отстоа	Действительная стоимость	
						уменьш. по грунту	увелич. по качеству	уменьш. по материалу	увелич. по отделке					
A	Основание													
A ₁	Полная													



К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА

п.9. Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства проводится в случае изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос) на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации. По результатам технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации осуществляется государственный технический учет в связи с изменением данных характеристик и выдается кадастровый паспорт, содержащий уточненные сведения о таком объекте.
(Постановление Правительства РФ от 04.12.2000 г. №921, п.9 в ред. Постановления Правительства РФ от 30.04.2009 г. №381)



Руководитель группы
Чугуникова Н.Г.

Прочитано и
подписано № 7 листом



Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
30 января 2020г. № КУВИ-001/2020-1756517		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 03:24-033904:8			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	17.04.2017 15:16:44	
	номер государственной регистрации:	03:24-033904:8-03/001/2017-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.04.2017 по 30.06.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "НИПРО", ИНН: 0323374109	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № 1, Выдан 17.03.2017	
5	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 15818590327586415163549741104261025418595

Кому выдан: М.Ф.Бсрестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Продолжение, пронумеровано
листами

Генеральный директор
Иванов Иван Иванович 2020 г.
ПОДПИСЬ



КОПИЯ ВЕРНА

ФБУ «Минифункциональный центр Республики
Удмурта по предоставлению государственных и
муниципальных услуг»
МФЦ: МФЦ г. Улан-Удэ
Документ صادر: Бодьосотыг Галинэ Юрийэ
Дата: 05.02.2020 13:46
Адрес: г. Улан-Удэ, ул. Коммунальн. Т.А.

МОИ ДОКУМЕНТЫ
ГБУ ДОКУМЕНТЫ
Дата: 05.02.2020 13:46
Подпись: [Signature]

Продублировано, пронумеровано
ли листях

Следствие
Решение № 400/23 -
подпись



ГБУ «Мультифункциональный центр Республики Татарстан по предоставлению государственных и муниципальных услуг»
МФЦ: МФЦ г. Улан-Удэ
Документ صادر: Базылыстык Галина Юрьевна
Дата: 05.02.2020 13:46
Подпись: [Signature]

ГБУ «Мультифункциональный центр Республики Татарстан по предоставлению государственных и муниципальных услуг»
МФЦ: МФЦ г. Улан-Удэ
Документ صادر: Базылыстык Галина Юрьевна
Дата: 05.02.2020 13:46
Подпись: [Signature]

Адрес: г. Улан-Удэ, ул. Советская, д. 78а

Приложение 4. Информация об объектах аналогах.

→ ↻ avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_269_m_2354188872

Улан-Удэ — Коммерческая недвижимость — Прозрачно Торговая площадь

Торговая площадь, 269 м²

Добавить в избранное Создать Добавить заметку

25 000 000 Р ✓
92 937 Р за м²
или предложить свою цену



8 983 530-16-86

Написать сообщение

Бутикеры Наталья Ильинична
Частное лицо
На Авито с мая 2014

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Студийный этаж: есть
Общая площадь: 269 м²
Этаж: 1


Высота потолков: 250 м
Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Терешковой, 7А,
р-н Сентябрьский

[Скрыть карту](#)

↻ avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_269_m_2354188872



25 000 000 Р ✓
92 937 Р за м²
или предложить свою цену

8 983 530-16-86

Написать сообщение

Бутикеры Наталья Ильинична
Частное лицо
На Авито с мая 2014

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продан в связи с отъездом действующий, прибыльный магазин детской обуви "Башмачок" все вопросы по телефону!!! Реальному покупателю - торг возможен!!! можно как помещение, так и с бизнесом!!! Потенциальный бизнес для пониженных издержек наработан!

О здании

Плоскость: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удаленность от дорог: перекресток




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

№ 2354188872 - 18 ноября в 20:28 - 574 просмотра (кнопка)

Пожаловаться

ulan-udle.etaqi.com/commerce/6845663/

Галерея · О недвижимости · Характеристики · Ипотека · Журнал

Посмотреть 42 фото

Свободное назначение, 399.6м²

р-н Центр города, ул. Банзарова
[На карте](#)

40 000 000 Р
 100 100 Р/м²

Стоимость услуг для покупателя бесплатно

[Расчитать ипотеку](#)

Описание

Изменено: 23.05.23 · 👁 179 просмотров


Продается отдельно стоящее 2-х этажное кирпично-стеклянное здание на Банзарова, просторное помещение с витринными окнами. На 1 этаже располагается действующий цветочный бизнес. 1-2 этажи подготовлены для работы кафе. Общая площадь 399,6 кв.м

В помещениях сделан ремонт, есть несколько мокрых точек.

Возможно размещение рекламной вывески на фасаде.

Помещение идеально подойдет под кафе со всей необходимой мебелью и оборудованием, есть мангальная зона, а также под любое другое назначение, такое как салон красоты, офис, магазин и др.

Оперативный показ. Звоните!



Людмила Владимировна

+7 954 411 67 03

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним


+7 XXX XXX XX XX

[Перезвоните мне](#)

Отправка заявки, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Характеристики

Линия	Первая
Этаж / Этажность	1 из 2
Вытяжка	Есть



Здание 298 м² за 30 млн. руб.
 Без НДС - 100 672 руб. за м²

Улан-Удэ
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Банзарова, 17

Двухэтажное здание со свободной планировкой, стены газобетон, ж/б каркас, монолитные перекрытия

+7 967 621-19-62

В избранное


Показать телефон

Написать

МОСКВА

Здание, 298 м²
 Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Банзарова, 17 Показать

В избранном



5 фото

298 м² Площадь
 1 этаж Этажность
 2014 Год постройки

Двухэтажное здание со свободной планировкой, стены газобетон, ж/б каркас, монолитные перекрытия

30 000 000 Р
 100 672 Р за м²

+7 967 621-19-62

Написать

ID 100021452

Универсальные лесные мульчеры FAE. В наличии!

Узнать больше

Окна в Улан-Удэ со скидкой 60%

Узнать больше

Материалы для строительства / 294006622

Фотографии Описание Избранное Контактная информация Показать объявления

Здание, 298 м² В избранном

О здании			
Год постройки	2014	Планировка	3 м
Возможность планировки	Свободная	Состояние	Типовой проект
Общая площадь	298 м ²		

Улан-Удэ респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Банзарова, 17

30 000 000 Р
 100 672 Р за м²


+7 967 621-19-62

Написать

ID 100021452

ulan-ude.etaqi.com/commerce/4985652/

Галерея | Недвижимости | Характеристики | Ипотека | Журнал



Посмотреть 7 фото

Земельный участок, 13.5 сот. **7 000 000 ₽**
 518 518 ₽/сот.
 р-н 104 квартал, ул. 104 квартал
[На карте](#)
 Стоимость услуг для покупателя бесплатно
[Рассчитать ипотеку](#)

Избранное

Описание
 Изменено 11.05.23 284 просмотра

Отличный участок под коммерческую застройку - хорошее ровное место. Земельный участок находится на отвороте в сторону 102 квартала. За автозаправочной станцией - напротив магазина Zoom. По классификатору (описание): Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов.
 Под строительство магазина. При большом желании возможно поменять назначения земель. Документы все в полном порядке - есть все. Возможно купить смежные участки, чтобы увеличить площадь. Остановка рядом, хорошее проходное место.

Оюна Александровна
 +7 964 402 20 65
 или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
 +7 XXX XXX XX XX
 Позвоните мне
 Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

