



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 № 230-3/23

Определение справедливой стоимости недвижимого имущества по адресу:
Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом №60, блок 3.



<u>Дата оценки:</u>	20 сентября 2023 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	25 сентября 2023 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 50 от 11.09.2023г. 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 № 50 от 11.09.2023 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права
1	03:24:023006:454	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал.
2	03:24:023006:455	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал.
3	03:24:000000:62948	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31
4	03:24:000000:62949	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **20.09.2023** года. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **11.09.2023**г. по **25.09.2023** г. Результаты определения справедливой стоимости объекта оценки представлены в разделе «Основные Факты и Выводы», а методология расчетов в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиком, 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.

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 20.09.2023 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): 20.09.2023 г.

Дата составления Отчета: 25.09.2023 г.

Итоговая значение справедливой стоимости нежилых помещений расположенных по адресу : Республика Бурятия г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3, составляет: (с учетом округления и без НДС) :

39 810 000

(тридцать девять миллионов восемьсот десять тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	03:24:023006:454	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал.	4 930 000
2	03:24:023006:455	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал.	5 900 000



3	03:24:000000:629 48	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31	12 970 000
4	03:24:000000:629 49	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32	16 010 000
				39 810 000

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с последующими изменениями от 19.12.2022г.); а так же в соответствии с Федеральными стандартами, Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в том числе : Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО I](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI), - Федеральный стандарт, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов АС «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

25.09.2023 г.



СОДЕРЖАНИЕ

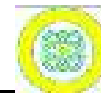
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
1.4. . Используемая терминология и определение типа стоимости.....	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
2.2. Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц	13
2.3. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества.....	14
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	17
Рис.3. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г.....	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	19
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	21
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.	23
Рис.6. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г.....	24
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	32
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	34
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	34
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	35
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	35
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
5.1. Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом.....	36
5.1.1. Описание объектов-аналогов.....	36
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	39
5.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.....	43
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	46
7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта	47
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	48
Приложение 1 Фотографии объекта оценки	49
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	59
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков.....	85



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица. 1. Основные факты и выводы.

Номер Отчета об оценке	230-3/23 от 25.09.2023 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 50 от 11.09.2023 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, о проведении оценки недвижимого имущества
Краткое описание Объекта оценки	Нежилые помещения расположенные по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3. Все рассматриваемые помещения относятся к офисно-торговому сегменту.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность / ограничение – Доверительное управление
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	20.09.2023 г.
Период проведения работ	11.09.-25.09.2023 г.
Дата составления Отчета	25.09.2023 г.
Документы, предоставленные на оценку	<ul style="list-style-type: none"> - Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 089262 от 28.11.2011г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:023006:454) - Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 089263 от 28.11.2011г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:023006:455) - Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 283690 от 14.02.2013г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:000000:62948) - Копия технического паспорта на нежилое помещение от 19.03.2012г. - Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 283691 от 14.02.2013г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:000000:62949) - Копия технического паспорта на нежилое помещение от 19.03.2012г.
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	<ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: <ul style="list-style-type: none"> - 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, в редакции от 14.04.2022г.. 3. Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); 4. Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	39 810 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	39 810 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).



1.1. Задание на оценку

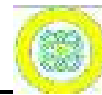
Согласно заданию на оценку № 50 от 11.09.2023 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость Недвижимого имущества , расположенного по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3. - Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал. - Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал. - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31. - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32
Вид оцениваемого права	Долевая собственность , на основании документов представленных Заказчиком
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление / На основании осмотра, следует что часть помещений находится в аренде.
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты свободного назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта недвижимого имущества	Рассматриваемые объекты оценки представляют четыре нежилых помещения , свободного назначения, помещения расположенные на первом этаже имеют различную планировку, состоят из помещений различного назначения и использования, а так же различной площади. Помещения расположенные в подвале, так же имеют свою планировку.
Характеристика объектов недвижимого имущества	Помещения расположенные на первом этаже, эксплуатируются как офисы, торговые помещения, так же на этаже имеются технические помещения, имеют хорошую простую отделку. Помещения расположенные в подвале имеют частичную отделку, так как задействованы частично, основная часть в черновом варианте (без отделки), данные помещения имеют отдельный вход как в подвал.
Вид объекта	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты свободного назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества , для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «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 – 20.09.2023 г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- свободного назначения под любой вид деятельности.. - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники), поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	20.09.2023 г
Предполагаемое	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления



использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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, на основании осмотра выявлено, что некоторые помещения сдаются в аренду, долгосрочных договоров не выявлено, следовательно имущество оценивается на допущении, что оно свободно от каких либо иных видов ограничений или обременений.
Иные существенные допущения	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке. В данном случае иных допущений не выявлено.
Ограничения оценки	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, которые выходят за рамки использования и целей оценки (для отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы предоставленные для оценки	<i>Правоустанавливающие документы</i> - Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 089262 от 28.11.2011г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:023006:454) - Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 089263 от 28.11.2011г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:023006:455) - Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 283690 от 14.02.2013г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:000000:62948) - Копия технического паспорта на нежилое помещение от 19.03.2012г. - Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 283691 от 14.02.2013г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:000000:62949) - Копия технического паспорта на нежилое помещение от 19.03.2012г.
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	Определение иных расчетных величин не требуется



соответствии с федеральными стандартами оценки	
--	--

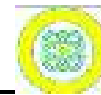
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

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	Бадмацзыренова Цыжигма Аюровна	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.	
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5	
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 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) № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001683 от 19.06.2023г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.07.2023г. по 31.12.2024г.	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 8(9021) 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru	
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора		
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацзыреновой Ц.А., действующей на основании Устава	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064	
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г	
ИНН/КПП	0326499191/032601001	
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11	
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2023 г по 19 июня 2024 г. Страховой полис № 23840B4FC0007., выдан 13.06.2023г.	
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.

Рассматриваемый объект недвижимости представляет собой нежилые помещения. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.

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

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

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

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

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

1.4. . Используемая терминология и определение типа стоимости.

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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



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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При использовании Отчета были использованы следующие документы и материалы:

- Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 089262 от 28.11.2011г.
- Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:023006:454)
- Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 089263 от 28.11.2011г.
- Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:023006:455)
- Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 283690 от 14.02.2013г.
- Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:000000:62948)
- Копия технического паспорта на нежилое помещение от 19.03.2012г.
- Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 283691 от 14.02.2013г.
- Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:000000:62949)
- Копия технического паспорта на нежилое помещение от 19.03.2012г.

Копии вышеперечисленных документов указаны в приложении к настоящему отчету.

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

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

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

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

Нежилые помещения

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



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

Таблица 5

Объект права	№ и дата выдачи свидетельства	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м. номера на поэтажном плане: V. Этаж: подвал.	03-АА 089262 от 28.11.2011г.	Владельцы паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Общая долевая собственность	Доверительное управление -
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м. номера на поэтажном плане: IV. Этаж: подвал.	03-АА 089263 от 28.11.2011г.			
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. номера на поэтажном плане: III:23-31. Этаж: 1.	03-АА 283690 от 14.02.2013г.			
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. номера на поэтажном плане: VI:15-20,32. Этаж: 1.	03-АА 283691 от 14.02.2013г.			

Существующие ограничения (обременения права) в свидетельствах о государственной регистрации права зарегистрировано Доверительное управление, исходя из осмотра, часть помещений сданы в аренду, аренда не долгосрочная, не оказывает влияния на стоимость объекта в текущих рыночных условиях.

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

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

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина 60.

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

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

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

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

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

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

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



включая 21 большой вместимости, 119 средней вместимости и 1200 — малой вместимости, 45 трамвайных вагонов.

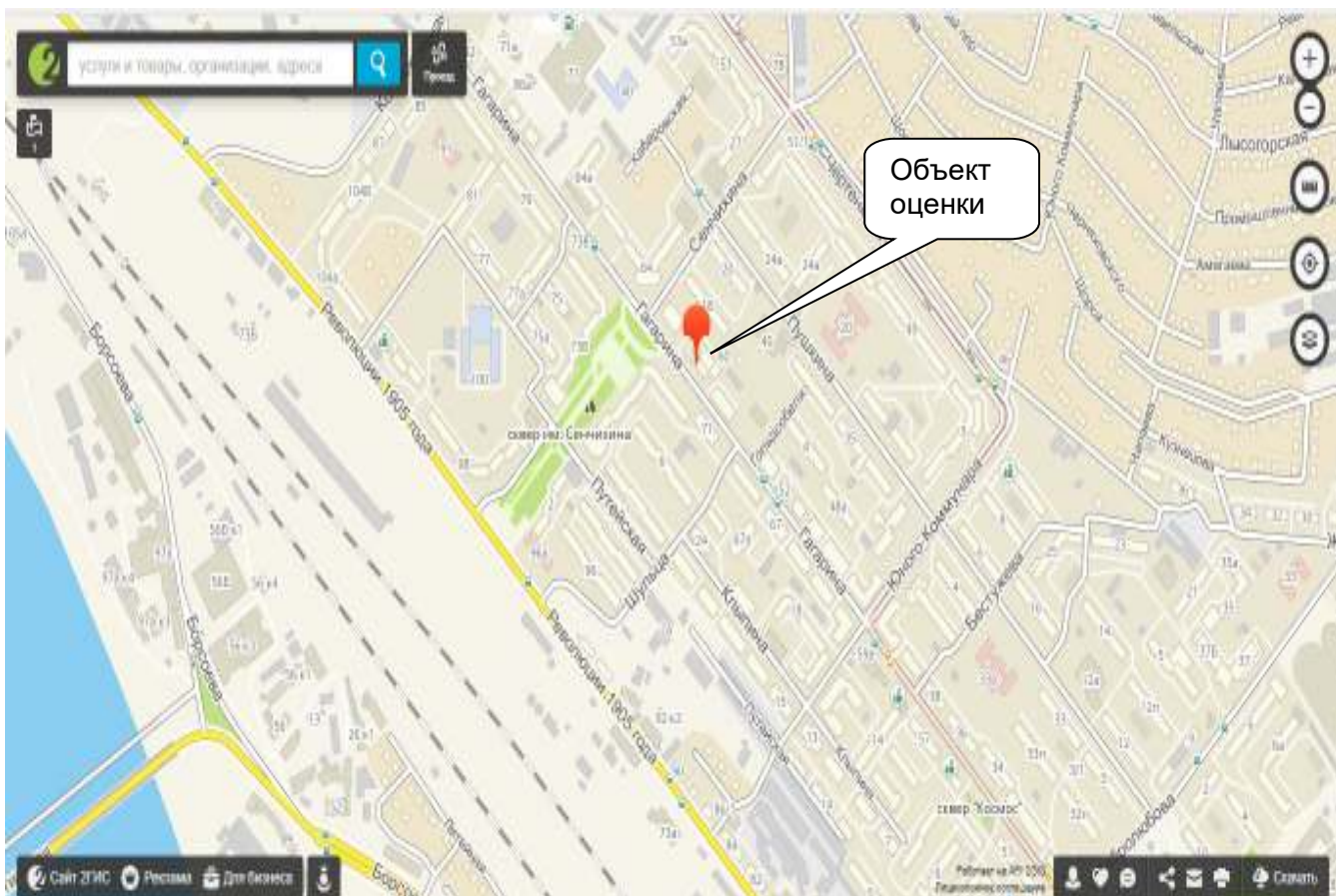


Рис. 1 Схема расположения объектов оценки



Рис. 2 Локальное местоположение объектов недвижимого имущества



Описание и характеристики оцениваемых помещений составлены на основании копий технического и кадастрового паспорта, сведений из свидетельства регистрации права, и данных осмотра.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблице 6-10.

Таблица 6. Описание нежилого помещения площадью 267,8 кв.м.

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование	Помещение, назначение нежилое	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3.	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Кадастровый номер	03:24:023006:454	Кадастровый паспорт
Площадь помещения кв.м.	267,8	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Литер	Литер А. Помещение на поэтажном плане: V	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Год постройки здания	2009	Данные заказчика
Расположение /этаж	подвал	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Текущее использование	Коммерческое использование / на текущий момент используется частично	Данные на основании осмотра/ информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика

Таблица 7 Описание нежилого помещения площадью 302,1 кв.м.

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование	Помещение, назначение нежилое	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3.	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Кадастровый номер	03:24:023006:455	Кадастровый паспорт
Площадь помещения кв.м.	302.1	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Литер	Литер А. Помещение на поэтажном плане: IV	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Год постройки здания	2009	Данные заказчика
Расположение /этаж	подвал	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Текущее использование	Коммерческое использование / на текущий момент используется частично	Данные на основании осмотра/ информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика

Таблица 8 Описание нежилого помещения площадью 291 кв.м.

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование	Помещение, назначение нежилое	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3.	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Кадастровый номер	03:24:000000:62948	Кадастровый паспорт
Площадь помещения кв.м.	291	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Литер	Литер А. Помещение на поэтажном плане: III:23-31	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Год постройки здания в	2009	Данные заказчика
Расположение /этаж	1	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Текущее использование	Коммерческое использование / помещения свободного назначения. Помещения в пригодном техническом и физическом состоянии, имеют простую отделку в хорошем состоянии.	Данные на основании осмотра/ информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика

Таблица 9 Описание нежилого помещения площадью 359.1 кв.м.

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование	Помещение, назначение нежилое	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации



Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3.	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Кадастровый номер	03:24:000000:62949	Кадастровый паспорт
Площадь помещения кв.м.	359.1	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Литер	Литер А. Помещение на поэтажном плане: VI: 15-20,32	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Год постройки здания	2009	Данные заказчика
Расположение /этаж	1	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Текущее использование	Коммерческое использование / помещения свободного назначения. Помещения в пригодном техническом и физическом состоянии, имеют простую отделку в хорошем состоянии.	Данные на основании осмотра/ информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика

Таблица 10. Описание конструктивных элементов помещений расположенных на первом этаже

Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные, шлакоблочные
Перекрытия междуэтажные	Сборные железобетонные
Перегородки чердачные	Деревянные отопленные по металлическому каркасу
Полы	Бетонные
Лестницы	Монолитные железобетонные
Проемы оконные	ПВХ с тройным остеклением
Проемы Дверные	Металлические
Прочие работы	Лоджии , крыльцо
Коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, телевидение, горячее водоснабжение, электроосвещение
Литер	А основное строение
Год постройки	2009
Группа капитальности	I
Число этажей	4

Таблица 11. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Высокая. В окружении преобладает нежилая и жилая застройка, рядом расположены различные магазины, торговые точки, аптеки. Республиканский социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних. Небольшой сквер. Транспортная доступность хорошая, как общественного так и автомобильного транспорта. Местоположение объекта относится к Спальным районам как высотной застройки, так и среднеэтажной застройки. Ул. Гагарина одна из достаточно проходимых улиц в Железнодорожной районе г. Улан-Удэ, так же расположена вблизи административного центра района.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	-

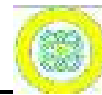
2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Таблица 12

Группы зданий	нежилые
Существующее использование	эксплуатируется – помещения различного назначения коммерческого (свободного) использования
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию / нежилые помещения
Экономическая возможность	Соответствует использованию, в качестве объектов свободного



	назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности
Эффективность	Соответствует использованию, в качестве объектов свободного назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности
Мнение субъектов рынка ²	Нежилые помещения (офисно-торговый сегмент рынка)
Наилучшее использование	Соответствует использованию, в качестве объектов свободного назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, большой автомобильный и пеший трафик, много достопримечательностей, парки, культурно-досуговые центры, так же хорошо развита инфраструктура торговые площади, детские сады, школы, остановки общественного транспорта в пешей доступности, ул. Гагарина одна из центральных улиц Железнодорожного района, так же следует отметить что объекты расположены вблизи административного центра района, среди высотной и среднеэтажной постройки.

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

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

² Считается, что мнение совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.



Объекты свободного назначения		
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

Рис.3. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

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

Российская экономика июль- август 2023г.⁴

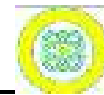
1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,1% г/г (+1,6% г/г за I полугодие 2023 г.).

2. Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.). Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие

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

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/f74a05d36f6bba811dc31532c7203b6c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_avgust_2023_goda.pdf



темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июль 2023 года».

4. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

5. Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу I полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную I полугодью 2022 г. (+7,6% г/г). Основной прирост инвестиций во 2 квартале 2023 г. был обеспечен за счёт собственных средств организаций: +18,2% г/г после -3,9% г/г кварталом ранее (по крупным и средним организациям в реальном выражении). Также значительную поддержку продолжают оказывать бюджетные источники: +15,2% г/г после +15,6% г/г ранее. При этом активно росли вложения как за счёт средств федерального бюджета (+15,9% г/г после +38,7% г/г), так и региональных бюджетов (+20,0% г/г после -0,5% г/г).

6. Темпы роста объёма работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности -1,3% м/м SA после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г).

7. В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.).

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле составил -3,2% г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на -5,4% м/м SA (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г). По предварительным данным Росстата, в июле в животноводстве продолжается рост производства основных продуктов: мясо +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, яйца +2,0% г/г после +0,5% г/г, молоко +1,4% г/г после +1,8% г/г.

9. Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г.

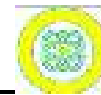
10. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июле ускорился: +25,5% г/г после +24,5% г/г в июне. В месячном выражении темпы роста составили +2,1% м/м SA после +1,9% м/м SA в июне. Кредитование юридических лиц в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,8% г/г после +28,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы роста ускорились до +2,1% м/м SA (+1,9% м/м SA в июне). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +18,3% г/г по сравнению с +17,4% г/г в июне. С исключением сезонности рост практически сохранился на прежнем уровне +1,6% м/м SA (+1,7 м/м SA месяцем ранее).

11. Потребительская активность продолжила ускоряться в июле. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г. Оборот розничной торговли в июле ускорился до +10,5% г/г после +10,0% г/г в июне (+0,4% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года показатель вырос на +2,4% г/г. Платные услуги населению в июле выросли на +4,7% г/г после +5,0% г/г (+8,8% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности +0,5% м/м SA после +0,6% м/м SA в июне. За 7 месяцев текущего года рост составил +4,0% г/г. Оборот общественного питания сохранил наиболее высокие темпы роста в июле: +11,0% г/г после +12,2% г/г месяцем ранее (+16,2% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в июне. С начала текущего года общепит вырос на +14,1% г/г.

12. В июле инфляция составила 4,3% г/г (в июне – 3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году 5,0% (на 21 августа – 4,9% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле составил +2,9% г/г (-0,9% г/г в июне). В целом по промышленности +4,1% г/г после нулевой динамики месяцем ранее.

13. На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г после +16,1% г/г месяцем



ранее, в реальном выражении – на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,7% г/г, реальной – +6,8% г/г. Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы – в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум – 3,0% от рабочей силы.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 20 сентября 2023 г.⁵

На неделе с 12 по 18 сентября 2023 г. инфляция сохранилась на уровне прошлой недели (0,13%, как и неделей ранее). Год к году рост цен составил 5,45% г/г. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,25% на фоне удорожания плодоовощной продукции и других продуктов питания. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен не изменились (0,21%). При этом на электро- и бытовые приборы снижение цен ускорилося, а на легковые автомобили рост цен замедлился. Сдерживающее влияние на инфляцию оказало снижение цен в секторе услуг² (-0,16%) за счет возобновления удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-3,46%).

Потребительская инфляция с 12 по 18 сентября

1. На неделе с 12 по 18 сентября 2023 г. темпы роста потребительских цен не изменились (0,13%, как и на неделе с 5 по 11 сентября 2023 года). Год к году инфляция составила 5,45% г/г после 5,33% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,25% после роста на 0,10% неделей ранее. Возобновилось удорожание плодоовощной продукции (0,66% после -0,90%), снижение цен на овощи «борщевого» набора не компенсировало рост цен на огурцы и помидоры. Продолжили расти цены на продукты питания за исключением овощей и фруктов (0,22% после 0,18%) на фоне удорожания мясопродуктов (мясо кур, свинина, говядина), масложировой продукции, яиц, а также хлебобулочных изделий. При этом продолжилось удешевление сахара и муки, снизились цены на молочную продукцию.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен не изменились (0,21%, как и неделей ранее). На легковые автомобили рост цен замедлился до 0,03% (0,23% неделей ранее) при снижении темпов удорожания как отечественных, так и импортных автомобилей. Ускорилося снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,09% после -0,02%), на строительные материалы рост цен замедлился (0,15% после 0,17%). Вместе с тем возобновился рост цен на обувь, одежду и белье, моющие и чистящие средства, а также медицинские товары. На автомобильный бензин и дизельное топливо цены продолжили расти (0,79% и 2,03% соответственно).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг цены снизились (-0,16% после роста на 0,13% неделей ранее). На туристические услуги дефляция возобновилась (-1,63% после роста на 1,01%) за счет снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-3,46% после роста цен на 2,52%) и ускорения удешевления услуг санаториев. На бытовые услуги рост цен замедлился (0,04% после 0,07%) за счет снижения темпов роста цен на стрижку женскую и ремонт телевизоров.

Мировые рынки.

5. На неделе с 12 по 18 сентября на мировых рынках продовольствия цены немного скорректировались вверх на 0,3 % (-1,7 % неделей ранее). В годовом выражении в сентябре продовольствие подешевело на 0,4%. После снижения на прошлой неделе выросли котировки на пшеницу в США (+5,5%) и во Франции (+2,2%), а также на сахар-сырец (+1,0%). Подорожала кукуруза (+1,8%). Продолжили снижаться цены на белый сахар (-1,4%), пальмовое масло (-1,0%) и свинину (-2,4%). Подешевели соевые бобы (-1,1%). Стабилизировались котировки на соевое масло и говядину.

6. На мировом рынке удобрений цены скорректировались вниз на -0,3% (+1,1% неделей ранее) за счет снижения стоимости азотных удобрений (-0,7%). Стабилизировались цены на смешанные удобрения. В годовом выражении в сентябре котировки на удобрения упали на 37,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на -0,6% (-0,7% неделей ранее) за счет удешевления металлического проката (-1,5%) арматуры (-1,2%) и лома черных металлов (-1,1%). Выросла стоимость железной руды (+1,4%). В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на -1,6% г/г.

8. На рынке цветных металлов цены скорректировались немного вверх на 0,2% (-1,0% неделей ранее). Продолжила расти стоимость алюминия (+1,1%). Продолжили снижаться цены на медь (-0,4%) и никель (-0,2%). В годовом выражении в сентябре цветные металлы подешевели на -0,9% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁶

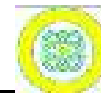
Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – июле 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 89,1 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 106,8 %, обрабатывающих производствах – 71,9 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 106,7 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 116,7 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – июле 2023 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8200,3 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 106,1 %.

На конец июля 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 394,8 тыс. голов (на 0,9 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2022 г.), из него коров

⁵https://www.economy.gov.ru/material/file/67a6595c7cd22dc9f9b2200e88416/o_tekushchey_cenovoy_situacii_20_sentyabrya_2023_goda.pdf

⁶<https://rosstat.gov.ru/region/docl1181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01830r.htm>



– 148,9 (на 3,8 % меньше), поголовье свиней – 177,8 (на 21,2 % больше), овец и коз – 360,5 (на 0,6 % больше), птицы – 555,0 тыс. голов (на 9,6 % больше).

В январе – июле 2023 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 30,8 тыс. тонн, что на 17,7 % больше уровня января – июля 2022 года, молока – 46,6 тыс. тонн (снижение на 9,9 %), яиц – 53,4 млн. штук (на 0,7 % больше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – июле 2023 года составил 23797,7 млн. рублей или 89,3 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – июля 2022 года. В январе – июле 2023 года на территории республики введены в эксплуатацию 1731 жилых дома (4215 квартир) общей площадью 305,0 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 1,6 раза.

Оборот розничной торговли в январе – июле 2023 года составил 148,6 млрд. рублей или 104,4 % (в сопоставимых ценах) к январю – июлю 2022 года.

Индекс потребительских цен в июле 2023 года к июлю 2022 года составил 104,4 %, в том числе на продовольственные товары – 101,5 %, непродовольственные товары – 104,8 %, услуги – 109,1 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июне 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 67269,5 рублей, что больше на 15,4 % по сравнению с июнем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2023 года соответствовала 112,2 % к уровню июня 2022 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 августа 2023 года составила 0,4 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 августа 2022 года на 98,5 %, по сравнению с 1 июля 2023 года осталась на прежнем уровне.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец июля 2023 года зарегистрированная численность безработных составила 2,9 тыс. человек или 68,7 % к соответствующему периоду 2022 года.

В январе – июне 2023 года в республике родилось 5005 человек, умерло – 5725, естественная убыль составила 720 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 8,1 %) и числа умерших (на 11,0 %).

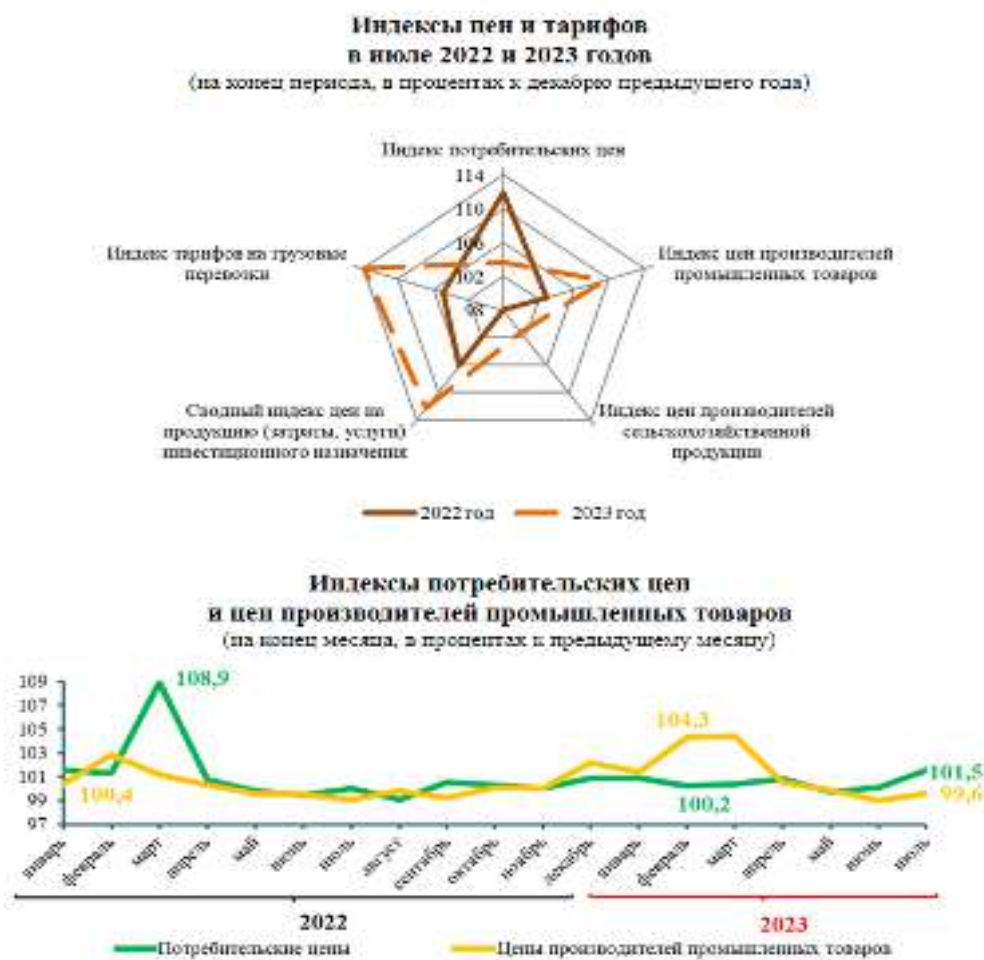


Рис.4. Данные о потребительских ценах в Республике Бурятия
<https://rosstat.gov.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01910r.htm>

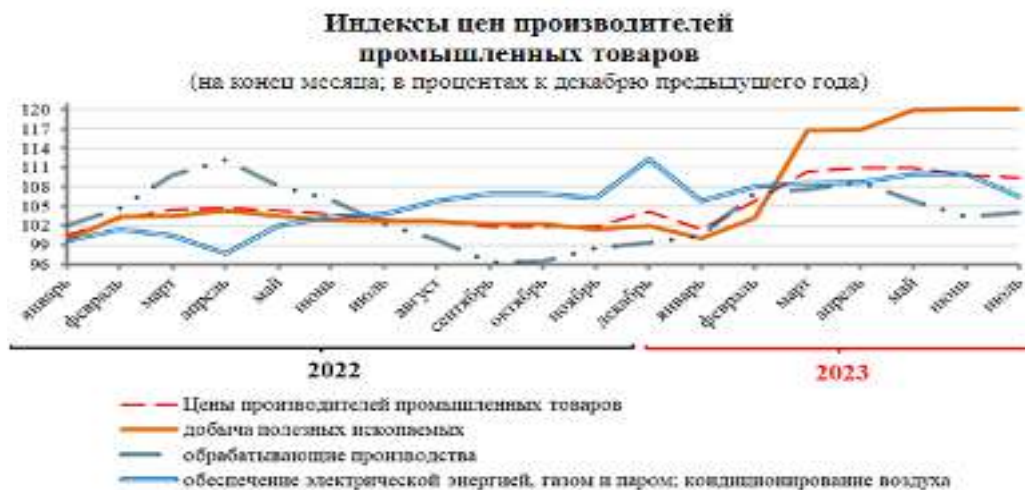


Рис.4. Данные о потребительских ценах в Республике Бурятия
<https://rosstat.gov.ru/region/doc11181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01910r.htm>

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASg8AgICAU5wCNRW?cd=1

Купить Снять

Вид объекта

- Офис
- Свободного назначения
- Торговая площадь
- Склад
- Производство
- Общепит
- Гостиница
- Автосервис
- Здание

Площадь, м²

от до



Сдам 30 м² на первой

линии

30 000 ₮ в месяц

микрорайон Кириллов, Мухомова ул. 6
р.п. Железнодорожный
14 минут назад



Сдаю помещение

600 ₮ в месяц за м²

ул. Гагарина, 27кА
р.п. Железнодорожный
3 дня назад



Свободного назначения,

63,1 м²

800 ₮ в месяц за м²

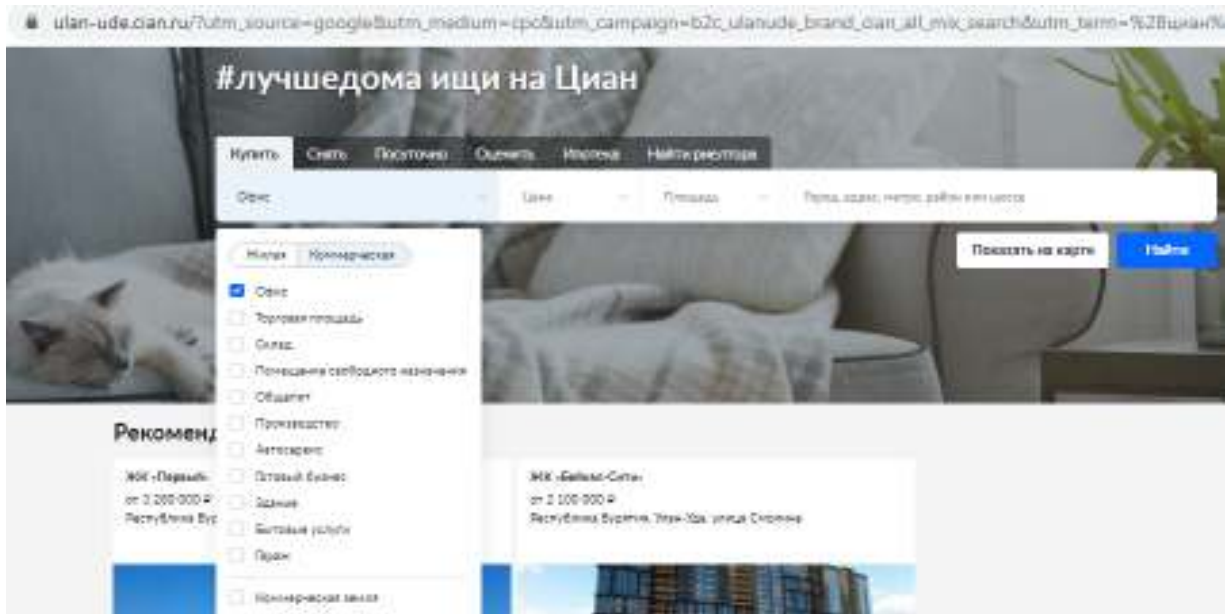
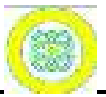


Рис. 5. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

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

Объекты свободного назначения		
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

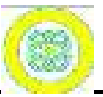
Рис.6. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г.

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

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

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

Далее рассматривается анализ предложений коммерческой недвижимости площадью от 125 до 400 кв.м.



Свободного назначения, 268.8 м²

1 269 370 Р 4 722 Р за м²

посёлок Звёздный, Ясная ул., 134
р-н Октябрьский
4 часа назад



Офис, 150

1 500 000 Р 10 000 Р за м²

класс В
пл. Советов
р-н Советский
2 дня назад



Свободного назначения, 200 м²

2 150 000 Р 10 750 Р за м²

ул. Борсоева, 105к10
р-н Советский
2 недели назад



Свободного назначения, 262 м²

2 950 000 Р 11 260 Р за м²

ул. Крылова, 4Г
р-н Октябрьский
3 дня назад



Свободного назначения, 304 м²

3 500 000 Р 11 513 Р за м²

пос. Нижние Тальцы, Тепличная ул.
1 неделю назад



Универсальное помещение, 192 кв.м

3 890 000 Р 20 260 Р за м²

б-р Карла Маркса, 3
р-н Октябрьский
1 неделю назад



Свободного назначения, 213 м²

4 260 000 Р 20 000 Р за м²

ул. Красной Звезды, 42
р-н Октябрьский
6 дней назад



Торгово-офисные помещения
176,1 кв.м. г.Улан-Удэ

6 318 187 Р 35 899 Р за м²

Советская ул., 23А
р-н Советский



Нежилые помещения, 315.2 м²

6 723 246 Р 21 330 Р за м²

Ключевская ул., 60Б/1
р-н Октябрьский
6 дней назад



Офис, 277 м²

6 950 000 Р 25 090 Р за м²

с. Сотниково, Партизанская ул., 15
3 дня назад



Нежилые помещения, 333.7 м²

7 117 853 Р 21 330 Р за м²

Ключевская ул., 60Б/2
р-н Октябрьский
6 дней назад



Арендный бизнес, 263 м²

7 650 000 Р 29 087 Р за м²

ул. Цивилева, 42к1
р-н Железнодорожный
22 часа назад

Рис. 7. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. (в том числе и цокольные этажи)





















 <p>Помещение на 1 этаже, 316,2 м² 8 274 764 Р 26 152 Р/кв.м. Республика Бурятия, Улан-Удэ, Кленовский улица, 6957 р-н Октябрьский 2 ноября 2022</p>	 <p>Здание 400 м², помещение 90 кв.м. + 1244 земли на п 8 300 000 Р 20 750 Р/кв.м. ул. Славян Пролет, 38 р-н Советский 2 ноября 2022</p>	 <p>База на Буруеде 9 000 000 Р 20 000 Р/кв.м. ул. Строителей, 366 р-н Советский 8 мая 2022</p>	 <p>Свободного назначения, 198,2 м² 9 843 000 Р 49 607 Р/кв.м. пр-т Строителей, 5А р-н Октябрьский</p>	 <p>Торгово-офисные помещения 331,3 кв.м. г. Улан-Удэ, * 9 893 447 Р 29 850 Р/кв.м. Солонская ул., 25А р-н Советский 1 ноября 2022</p>	 <p>Свободного назначения, 423 м² 10 000 000 Р 23 641 Р/кв.м. Пядугуевы Буряки, 206 м. Удэ, ул.п.п. Кадань-п.п. П р-н Советский 2 ноября 2022</p>
 <p>Торговые площади, 419 кв.м 9 000 000 Р 21 480 Р/кв.м. ул. Падангазавы, 4 р-н Советский 1 августа 2022</p>	 <p>ПСН/Склад/Торговая, 494,9 м² (г. Улан-Удэ) 9 000 000 Р 18 185 Р/кв.м. ул. Белаярета, 42 р-н Ждановское/р-н Ждановское 1 ноября 2022</p>	 <p>Жилая помещение свободного назначения, 194,7 м² 9 000 000 Р 46 225 Р/кв.м. микрорайон Восточный, ул. Коробова, 6 р-н Ждановское/р-н Ждановское</p>	 <p>Свободного назначения, 360 м² 10 900 000 Р 30 277 Р/кв.м. микрорайон Восточный, ул. Коробова, 33 р-н Ждановское/р-н Ждановское 1 ноября 2022</p>	 <p>Универсальная помещения, 152 кв.м 12 000 000 Р 78 947 Р/кв.м. ул. Троицкая, 206 р-н Дзержинский 2 ноября 2022</p>	 <p>Аптека 263,5 12 000 000 Р 44 981 Р/кв.м. ул. Шинякина, 100 р-н Ждановское/р-н Ждановское</p>
 <p>Помещение на 1 этаже, 333,7 м² 9 307 962 Р 27 887 Р/кв.м. Республика Бурятия, Улан-Удэ, Кленовский улица, 6957 р-н Октябрьский 1 ноября 2022</p>	 <p>Торгово-офисные помещения 231,3 кв.м. г. Улан-Удэ, * 9 540 666 Р 41 300 Р/кв.м. Солонская ул., 25А р-н Советский 1 ноября 2022</p>	 <p>Продан коммерческое помещение 9 800 000 Р 21 019 Р/кв.м. ул. Кадань-п.п. П р-н Советский 2 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 201 м² 12 015 000 Р 40 085 Р/кв.м. пр-т Строителей, 5А р-н Октябрьский</p>	 <p>Свободного назначения, 166,1 м² 12 600 000 Р 75 856 Р/кв.м. ул. Ждановская, 6 р-н Ждановское/р-н Ждановское 2 ноября 2022</p>	 <p>Свободного назначения, 356,6 м² 13 000 000 Р 36 655 Р/кв.м. Октябрьская ул., 6 р-н Ждановское/р-н Ждановское 3 ноября 2022</p>

Рис. 7. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. (в том числе и цокольные этажи)



<p>Свободного назначения, 354,5 м² 13 000 000 Р 36 556 Р за м² Октябрьская ул., 5 р-н Железнодорожный Зинделеновский</p>	<p>Торговое помещение, 150 м² 13 500 000 Р 90 375 Р за м² ул. Гагарина, 10 р-н Железнодорожный Зинделеновский</p>	<p>Свободного назначения, 240 м² 14 400 000 Р 60 000 Р за м² восточной Восточной ул. Мичурин, 25 р-н Железнодорожный Зинделеновский</p>	<p>Продам помещение свободного назначения, 1594 м² 17 400 000 Р 10 916 Р за м² Красноармейской ул., 20 р-н Железнодорожный Зинделеновский</p>	<p>Помещение свободного назначения, 220 м² 18 000 000 Р 81 818 Р за м² Степанаки ул., 50 р-н Октябрьский Тинашкино-наезд</p>	<p>Помещение свободного назначения 490 кв. м 18 000 000 Р 36 735 Р за м² Ростовкина Бурлакина, Улан-Удэ, улица Солдатовой, 5А р-н Октябрьский Зинделеновский</p>
<p>Здание/ земельный участок/ Стройка/ Автомобилистов 14 500 000 Р 36 141 Р за м² класс А подъезд Панфилов, 10 р-н Железнодорожный Зинделеновский</p>	<p>Офисное помещение, 300 кв. м 15 000 000 Р 50 000 Р за м² Советская ул., 14 р-н Советский Тинашкино-наезд</p>	<p>Универсальное помещение, 200 кв. м 15 000 000 Р 75 000 Р за м² улица Койтобай, ул. Колпинская, 2Г Тинашкино-наезд</p>	<p>Помещение свободного назначения, 150 м² 18 000 000 Р 120 678 Р за м² восточной Загорск, ул. Родины 1 р-н Железнодорожный Зинделеновский</p>	<p>База на Жералка 20 000 000 Р 100 582 Р за м² ул. Жералка, 10 р-н Октябрьский Зинделеновский</p>	<p>Здание 609,6 м² с земельным участком 1011 м² 20 000 000 Р 33 308 Р за м² ул. Патянцева, 8 р-н Советский Тинашкино-наезд</p>
<p>Продам помещение свободного назначения, 327,7 м² 16 000 000 Р 48 825 Р за м² ул. Торжковской, 32А р-н Октябрьский Зинделеновский</p>	<p>Свободного назначения, 300 м² 17 000 000 Р 56 667 Р за м² Советская ул., 14 р-н Советский Тинашкино-наезд</p>	<p>Свободного назначения, 190 м² 17 200 000 Р 90 526 Р за м² ул. Октябрьской, 24Б/04 р-н Октябрьский Тинашкино-наезд</p>	<p>Свободного назначения, 150 м² 20 000 000 Р 133 333 Р за м² ул. Забуряева, 100 р-н Октябрьский Зинделеновский</p>	<p>Свободного назначения, 669 м² 20 000 000 Р 29 912 Р за м² ул. Антонова, 5 р-н Железнодорожный Зинделеновский</p>	<p>Продам помещение свободного назначения, 698,5 м² 22 490 000 Р 32 188 Р за м² восточной Зеленой, 1-8 Брусиловский пр. р-н Железнодорожный Тинашкино-наезд</p>

Рис. 7. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. (в том числе и цокольные этажи)





















 <p>Помещение в центре на Той линии 29 900 000 ₽ 197 907,9 кв.м. Кавказский восток ул. 22 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Здание, 408 м² 32 000 000 ₽ 76 437,2 кв.м. ул. Бурова, 22 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободного назначения, 1235.4 м² 32 000 000 ₽ 25 912,9 кв.м. микрорайон ТЭМ, 28 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Торговая площадь, 302.2 м² 37 500 000 ₽ 124 020,9 кв.м. ул. Савлова, 5А5 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Здание под офис, бизнес, 800 м² 39 500 000 ₽ 49 375,9 кв.м. кварт. В ул. Добролюбов, 6А р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 2100 м² 40 000 000 ₽ 19 048,9 кв.м. ул. Соколовская, 3А р-н Октябрьский 2 недели назад</p>
 <p>Свободного назначения, 312.9 м² 35 000 000 ₽ 111 867,9 кв.м. ул. Савлова, 63Б1 р-н Советский</p>	 <p>Свободного назначения, 600 м² 36 000 000 ₽ 60 000,9 кв.м. микрорайон Восточный, ул. Комова, 28 р-н Железнодорожный 1 неделя назад</p>	 <p>Свободного назначения, 318 м² 36 000 000 ₽ 117 009,9 кв.м. Приречная ул., 23 р-н Октябрьский 5 недели назад</p>	 <p>Здание, 854.4 м² + Участок 1726 м² 40 000 000 ₽ 46 229,9 кв.м. ул. Жордана, 66А-1 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Торговая площадь, 585.8 м² 42 000 000 ₽ 71 870,9 кв.м. Республики Бурятия, 3-й этаж, Кавказская ул., 42А р-н Октябрьский 5 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 580 м² 43 000 000 ₽ 74 139,9 кв.м. пр-т Строителей, 4 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>
 <p>Офис, 785.6 м² 36 151 191 ₽ 46 017,9 кв.м. Кавказ ул., 1 р-н Октябрьский 1 день назад</p>	 <p>Офис, 856.3 м² 36 540 000 ₽ 42 672,9 кв.м. Кавказский восток ул., 22 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Помещение с 4-ми комнатами аренда/гаранти 37 500 000 ₽ 117 900,9 кв.м. ул. Павлова р-н Советский 21 час назад</p>	 <p>Свободного назначения, 3623 м² 45 000 000 ₽ 12 402,9 кв.м. микрорайон Створовский, Новотростки ул., 12 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Торговое помещение на Арбузе 48 000 000 ₽ 202 483,9 кв.м. ул. Горького, 28 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 1137 м² 48 000 000 ₽ 42 219,9 кв.м. микрорайон Восточный, ул. Чапаева, 28 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>

Рис. 7. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. на сайте Авито.ру.





















 <p>Свободного назначения, 800 м² 50 000 000 Р 62 500 Р за м² 110-й микрорайон, 5 р-н Октябрьский</p>	 <p>Здание, 999.3 м² + Участок 1228 м² 55 243 854 Р 55 283 Р за м² ул. Железняк, 50А/2 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Продам помещения свободного назначения, 1100 м² 58 000 000 Р 52 727 Р за м² пр-т Автолюбителей, 3 р-н Железнодорожный 11 недель назад</p>	 <p>Свободного назначения, 942 м² 80 000 000 Р 84 906 Р за м² ул. Советск р-н Советский 1 день назад</p>	 <p>Свободного назначения, 1158 м² 81 760 000 Р 70 600 Р за м² микрорайон Восточный, ул. Комова, 25 р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>	 <p>Свободного назначения, 350 м² 90 000 000 Р 257 143 Р за м² ул. Железняк, 62 р-н Октябрьский 1 день назад</p>
 <p>Земельный участок с объектом недвижимости 60 000 000 Р 15 500 Р за м² ул. Николая Петрова, 2А р-н Железнодорожный 5 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 1035 м² 60 000 000 Р 57 971 Р за м² ул. Лавина, 52 р-н Советский 1 неделю назад</p>	 <p>Офис, 811 м² 65 000 000 Р 80 148 Р за м² Кленовская ул., 50Б р-н Октябрьский</p>	 <p>Торговая площадь, [здание + земля, Гаражный бокс] 90 000 000 Р 87 077 Р за м² ул. Павлова, 24 р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>	 <p>Продается помещение свободного назначения 98 000 000 Р 250 250 Р за м² ул. Лавина, 25 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Офис, 2700 м² 100 000 000 Р 37 037 Р за м² ул. Лавина, 45А р-н Советский 2 дня назад</p>
 <p>Здание, 2171 м² 65 937 240 Р 30 371 Р за м² ул. Милославского, 1А р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>	 <p>Продается здание центр 510 кв.м. плюс рядом земля 65 999 999 Р 129 632 Р за м² Республика Бурятия, Улан-Удэ улица Кирова, 26 р-н Советский</p>	 <p>Отдельностоящее здание, 2160 кв.м. 70 000 000 Р 32 407 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 27А р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 1691 м² 104 000 000 Р 61 503 Р за м² ул. Нахичевань, 6 р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>	 <p>Свободного назначения, 1360 м² 106 000 000 Р 77 941 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 35 р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>	 <p>Торговая площадь, 2100 м² 115 000 000 Р 54 762 Р за м² ул. Бобулинна, 202 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>

Рис. 7. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. на сайте Авито.ру.











 <p>Отдельный вход</p> <p>2 600 000 Р 8 667 Р/м²</p> <p>Офис: 300 м² 1/2 эт. ул. Учебная р-н Бурюд</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>7 000 000 Р 7 500 000 Р 10 186 Р/м²</p> <p>Торговое помещение: 687,2 м² 1/1 эт. ул. Иркутская р-н Кайта</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>8 400 000 Р 30 523 Р/м²</p> <p>Офис: 274,3 м² 1/10 эт. ул. Ключевская, д. 30 р-н 18 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>20 000 000 Р 25 000 000 Р 30 854 Р/м²</p> <p>Офис: 648 м² 1/5 эт. ул. Антонова, д. 5 р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Отдельный вход</p> <p>15 900 000 Р 12 270 Р/м²</p> <p>Офис: 1295,4 м² 1/1 эт. ул. Новгородская р-н Столбовое</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>11 000 000 Р 12 000 000 Р 14 128 Р/м²</p> <p>Офис: 778,7 м² 1/2 эт. ул. Бабушкина р-н Саяны</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>20 000 000 Р 38 326 Р/м²</p> <p>Офис: 508 м² 1/10 эт. ул. Госолопическая, д. 34а р-н Саяны</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>9 000 000 Р 37 452 Р/м²</p> <p>Офис: 240,3 м² 1/2 эт. ул. Бабушкина, д. 18С р-н Телецентр</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 8 Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. на сайте Этажи.











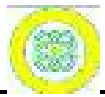
 <p>Промышленность</p> <p>1/2 эт.</p> <p>Отдельный вход</p> <p>7 800 000 Р 80 000 Р/м²</p> <p>Офис: 129,8 м² 2/3 эт. ул. Колчакская, д. 1/1 р-н 20 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/3 эт.</p> <p>Отдельный вход</p> <p>14 700 000 Р 61 250 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 240 м² 1/3 эт. ул. Камова р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/7 эт.</p> <p>Отдельный вход</p> <p>70 000 000 Р 68 605 Р/м²</p> <p>Офис: 1019 м² 1/3 эт. ул. Бабушкина р-н Восточные ворота</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/5 эт.</p> <p>Отдельный вход</p> <p>82 000 000 Р 70 206 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 1168 м² 1/1 эт. ул. Камова р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/5 эт.</p> <p>Промышленность</p> <p>Отдельный вход</p> <p>37 000 000 Р 61 367 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 600 м² 2/3 эт. ул. Камова р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/3 эт.</p> <p>Отдельный вход</p> <p>106 000 000 Р 62 685 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 1691 м² 1/2 эт. ул. Намилова р-н Акбас</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/2 эт.</p> <p>Промышленность</p> <p>19 905 000 Р 77 300 Р/м²</p> <p>Офис: 258,3 м² 4/4 эт. ул. Колчакская р-н 20А квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/2 эт.</p> <p>Отдельный вход</p> <p>12 500 000 Р 61 014 Р/м²</p> <p>Офис: 152,6 м² 1/0 эт. ул. 50-летия Октября проспект р-н Октябрь</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 8. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. на сайте Этажи

**Вывод:**

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

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

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

Цены на коммерческую недвижимость варьируются от 4 722 руб./ кв.м. до 257 143 руб. / кв.м., на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким цена и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желаний. Объявления рассматривались по всему городу так же стоит обратить внимание что цена 4 722 руб./ кв.м. это продажа цокольных этажей либо помещений свободного назначения, зачастую встречаются объявления о продаже с аукциона, цена на цокольные этажи достигают до 28000- 34 000 руб./ кв.м., на цены влияет площадь, степень отделки и местоположение. Наиболее дорогие объекты от 100 000 – 257143 руб./ кв.м. расположены в самом центре города, это чаще всего торговые помещения и небольшой площади. Средние цены варьируются от 30 000 руб./ кв.м. до 80 000 руб./ кв.м., объекты площадью более 100-150 кв.м. имеют меньший удельный показатель, который укладывается в диапазон рыночных цен

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

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

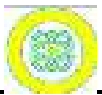
Диапазон скидок на торг для объектов свободного назначения, составляет от 9,5% до 20,5%.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

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

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

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

Фактор площади объекта

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



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

Цены на коммерческую недвижимость варьируются от 4 722 руб./ кв.м. до 257 143 руб. / кв.м., на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желаний. Объявления рассматривались по всему городу так же стоит обратить внимание что цена 4722 руб./ кв.м. это продажа цокольных этажей, зачастую встречаются объявления о продаже с аукциона, цена на цокольные этажи достигают до 28 000 - 34 000 руб./ кв.м., на цены влияет площадь, степень отделки и местоположение. Наиболее дорогие объекты от 100 000 – 257143 руб./ кв.м. расположены в самом центре города, это чаще всего торговые помещения и небольшой площади, или же более современные и отдельно стоящие здания в любом районе города. Средние цены варьируются от 30 000 руб./ кв.м. до 70 000 руб./ кв.м., объекты площадью более 100-150 кв.м. имеют меньший удельный показатель, который укладывается в диапазон рыночных цен

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

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

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

(ii) рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).

Методы оценки

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

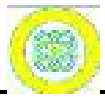
Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются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

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Исходя из того что объект оценки на текущий момент часть помещений не используется и требует ремонтных работ, то сдать в аренду его не представится возможным, так как потребуются финансовые вложения поэтому доходный подход не использовался для определения стоимости объекта, учитывая специфику площади помещений, и невозможности сдать в аренду большие помещения целиком, будет некорректным определять стоимость оцениваемых объектов, так как чаще всего сдаются частями с различной ставкой, соответственно применять доходный подход не корректно.

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

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами



сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

Элементы и единицы сравнения. Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно 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 возможность подобрать необходимые данные по объектам аналогам, данные о местоположении, цена предложения, площадь и т.д.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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 2023 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости. При отборе объектов-аналогов Оценщики исходили из следующих общих существенных допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- объекты оценки и объекты-аналоги относятся или могут быть отнесены к одному сегменту рынка объектов торгово-офисного назначения и сопоставимы по основным ценообразующим факторам;
- сопоставимы по площади с объектами оценки;
- принадлежат на праве собственности;
- цена предложения указана в объявлении.

**Таблица 13. Описание объектов-аналогов для помещений, расположенных на 1 –ом этаже .
Аналоги подбирались наиболее схожи по площади и по местоположению**

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	15 000 000	32 000 000	9 000 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	01.03.2023	05.09.2023	09.03.2023
Общая площадь, кв.м.	291/ 359,1	292,6	617,8	186,7
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	51 264,52	51 796,70	48 205,68
При проведении интервью, по указанным телефонам в объявлениях, уточнялась информация по указанию НДС, все помещения принадлежать физ.лицам НДС не облагаются, цены указаны без учета НДС.				
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, д. 60, блок 3.	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская ул., 70А р-н Октябрьский	р-н 140А квартал, ул. 140А квартал, д. 20	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская улица, 76А
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление, горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление, горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление, горячее водоснабжение



Этажность	Первый этаж	помещение из 2 этажей	помещение расположено в цоколе на уровне 1 этажа. Стоит отметить что собственник продает 2 помещения по одной цене, помещения отличаются этажностью, но зависимости не выявлено так как цена одинакова.	второй этаж
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	хорошее . Лучше чем у объектов оценки, более современные материалы	хорошее
Краткое описание местоположения, примечание	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной и высотной) жилой застройкой	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с (среднеэтажной и высотной) жилой застройкой, в окружении МФЦ и другие коммерческие объекты	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной и высотной) жилой застройкой	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с (среднеэтажной и высотной) жилой застройкой, в окружении МФЦ и другие коммерческие объекты
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная
Ссылка на источник	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_292.6_m_2_468458342	https://ulan-ude.etagi.com/commerc_e/8085887/	https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_170_2911969

Таблица 14. Описание объектов-аналогов для помещений расположенных в подвале. Аналоги подбирались наиболее схожи по площади, по местоположению, и расположению в цокольном этаже

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	4 900 000	8 300 000	7 500 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	помещение	помещение
Дата предложения	оценка	20.03.2023	23.03.2023	09.12.2022
Общая площадь, кв.м.	267,8/302,1	207,40	297,8	410
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	23 625,84	27 871,05	18 292,68
При проведении интервью, по указанным телефонам в объявлениях, уточнялась информация по указанию НДС, все помещения принадлежать физ.лицам НДС не облагаются, цены указаны без учета НДС.				
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, д. 60, блок 3.	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р-н 140А квартал, ул. 140А квартал, д. 21	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ р-н 18 квартал, ул. Ключевская	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Бурвод, ул. Лощенкова, д. 19ак.
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление.	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление, горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление, горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление, горячее водоснабжение
Этажность	подвал	цоколь на уровне 1 этажа	цоколь	цоколь
Состояние отделки	На момент оценки в подвале площадью 302,1 кв.м. были проведены работы, в подвале площадью	без отделки	без отделки	без отделки



	267,8 кв.м частичный ремонт в меньшей половине помещения			
Краткое описание местоположения, примечание	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с жилой застройкой	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - спальный с малозэтажной (среднеэтажной) жилой застройкой, так же относится к окраине горда вблизи крупной автодороги. помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - спальный с малозэтажной (среднеэтажной) жилой застройкой. помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - спальный с малозэтажной (среднеэтажной) жилой застройкой, так же относится к окраине горда вблизи крупной автодороги. помещение подойдет под любой вид бизнеса.
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/8130155/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7113885/	https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1531024566

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

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

Таблица 15. Корректировки для расчета стоимости нежилых помещений расположенных на 1-ом этаже

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																										
Корректировка на дату	1 2 3	0	В данном случае корректировка не проводится, так как изменений на рынке не происходило, рынок находится в состоянии неактивности, сделок нет.																										
Цена продажи	1 2 3	-15,0 -15,0 -15,0	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -15 %, Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А</p> <p>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">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласовые 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>8.2% - 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>8.5% - 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. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	8.2% - 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%
Класс объектов	Неактивный рынок																												
	Среднее	Расширенный интервал																											
Цены предложений объектов																													
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	8.2% - 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%																											
Корректировка на местоположение	1 2 3	0 0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не применяется, так как все рассматриваемые объекты расположены в спальных районах, со схожей экономической зоной, вблизи расположены автомобильные дороги, торговые помещения, административные и офисные помещения, остановки общественного транспорта																										

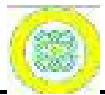


<p>Корректировка на масштаб</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 5 0</p>	<p>Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А. Данная поправка учитывает различие в цене по площади рассматриваемых объектов. В данном случае поправка не потребуется для объекта Аналога 1 и Аналога 3, так как площади в одном диапазоне с оцениваемым объектом, для объекта аналога 2, корректировка составит +5%.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Подпись версии</p> <p>Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="5">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>до 125 кв. м.</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> <th rowspan="5">Объект оценки</th> <th>до 125</th> <td>1.00</td> <td>1.14</td> <td>1.20</td> <td>1.55</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <th>от 125 до 300</th> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.36</td> <td>1.76</td> </tr> <tr> <th>от 300 до 750</th> <td>0.83</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> <td>1.67</td> </tr> <tr> <th>от 750 до 1500</th> <td>0.64</td> <td>0.73</td> <td>0.77</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> </tr> <tr> <th>от 1500</th> <td>0.50</td> <td>0.57</td> <td>0.60</td> <td>0.78</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>			Объект аналог					до 125 кв. м.	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00
		Объект аналог																																												
		до 125 кв. м.	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																								
Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00																																								
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76																																								
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67																																								
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29																																								
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00																																								
<p>Корректировка на этаж</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 +11</p>	<p>Данная поправка учитывает расположение в здании, так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны чем этажи выше либо в подвале или цоколе. В данном случае корректировка не потребуется, не смотря на то, что аналоги имеют большую этажность и помещения состоят из нескольких помещений 2 –х этажей, а для объекта Аналога 3 корректировка составит +11%, так как оно расположено на 2-ом этаже</p> <p>Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь</th> <th>подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="4">объект оценки</th> <th>1 этаж</th> <td>1.00</td> <td>1.11</td> <td>1.23</td> <td>1.37</td> </tr> <tr> <th>2 этаж и выше</th> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> <td>1.23</td> </tr> <tr> <th>цоколь</th> <td>0.81</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> </tr> <tr> <th>подвал</th> <td>0.73</td> <td>0.81</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Этаж расположения		аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00												
Этаж расположения		аналог																																												
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																									
объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37																																									
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23																																									
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11																																									
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00																																									
<p>Корректировка на состояние отделки (аддитивная поправка)</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 -1485 рублей/ кв.м. 0</p>	<p>В данном случае у объекта аналога 1схожий ремонт есть витринное остекление, которое на момент оценки не оказывает существенного влияния, так как есть объекты без него по такой же цене., для объекта Аналога 2 корректировка составит – 1485 руб./ кв.м так как его ремонт более свежий, из новых материалов , другие объекты аналоги схожи по степени отделки корректировка не потребуется. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Подпись версии</p> <p>Таблица 413. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Тип ремонта</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>Без отделки</th> <th>Косметический</th> <th>Эконом</th> <th>Стандарт</th> <th>Премиум</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="5">объект оценки</th> <th>Без отделки</th> <td>0</td> <td>-3713</td> <td>-5610</td> <td>-7095</td> <td>-10938</td> </tr> <tr> <th>Косметический</th> <td>3713</td> <td>0</td> <td>-1897</td> <td>-3382</td> <td>-7225</td> </tr> <tr> <th>Эконом</th> <td>5610</td> <td>1897</td> <td>0</td> <td>-1485</td> <td>-5328</td> </tr> <tr> <th>Стандарт</th> <td>7095</td> <td>3382</td> <td>1485</td> <td>0</td> <td>-3843</td> </tr> <tr> <th>Премиум</th> <td>10938</td> <td>7225</td> <td>5328</td> <td>3843</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Тип ремонта		аналог					Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум	объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843	Премиум	10938	7225	5328	3843	0
Тип ремонта		аналог																																												
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум																																								
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938																																								
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225																																								
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328																																								
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843																																								
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0																																								
<p>В остальных случаях корректировки не принимаются, все объекты расположены в более современных и новых жилых домах в спальных районах города, на первых этажах, рядом с автомобильной дорогой, т.е. на первой линии, имеют отдельный вход. Соответственно корректировки применялись только по отличительным факторам.</p>																																														



Таблица 16. Корректировки для расчета стоимости нежилых помещений, расположенных в подвале

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																										
Корректировка на дату	1 2 3	0 0 +4,5%	<p>В данном случае корректировка не проводится для объектов аналогов 1 и 2, так как изменений на рынке не происходило, рынок находится в состоянии неактивности, сделок нет. Корректировка для аналога 3 принимается в размере + 4,5%, согласно калькулятору инфляции. Рынок таких помещений очень ограничен, на момент оценки часть помещений в цокольных этажах, представлена на уровне 1 этажа.</p> <p>Калькулятор инфляции</p> <p>Тип поправки: коэффициент изменения стоимости объекта в % между двумя датами (по умолчанию).</p> <p>Начальный месяц: 2022 г. Декабрь</p> <p>Конечный месяц: 2021 г. Декабрь</p> <p>Итого: 4,5%</p> <p>Уточнение: 4,5%</p>																										
Цена продажи	1 2 3	-15,0 -15,0 -15,0	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -15,0%. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А.</p> <p>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">Цены предложения 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 предложения 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 предложения 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%																											
Корректировка на местоположение	1 2 3	0 0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не применяется. Так как все объекты расположены в спальных районах среднеэтажной застройки.																										
Корректировка на масштаб	1 2 3	0 0 +5	Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А. Данная поправка учитывает различие в цене по площади рассматриваемых объектов. В данном случае поправка не применяется для определения стоимости объектов для объектов аналогов 1 и 2, корректировка потребуется для объекта аналога 3 в размере + 5%, так как его площади в большем диапазоне. (оцениваемый объект площадью 302,1 допускается оценщиком в диапазон от 125-300, так как разница в 2 кв.м. не оказывает влияния на диапазон)																										



			<p>Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th rowspan="2">Общая площадь, кв. м.</th> <th colspan="5">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>до 125</td> <td>1.00</td> <td>1.14</td> <td>1.20</td> <td>1.55</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>от 125 до 300</td> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.36</td> <td>1.76</td> </tr> <tr> <td></td> <td>от 300 до 750</td> <td>0.83</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> <td>1.67</td> </tr> <tr> <td></td> <td>от 750 до 1500</td> <td>0.64</td> <td>0.73</td> <td>0.77</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> </tr> <tr> <td></td> <td>от 1500</td> <td>0.50</td> <td>0.57</td> <td>0.60</td> <td>0.78</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500		до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00		от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76		от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67		от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29		от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00
Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог																																																
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																												
	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00																																												
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76																																												
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67																																												
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29																																												
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00																																												
<p>Корректировка на этаж</p>	<p>1 2 3</p>	<p>-27 -10 -10</p>	<p>Данная поправка учитывает расположение в здании, так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны чем этажи выше либо в подвале или цоколе. Корректировка потребуется для всех объектов Аналогов 2 и 3 в размере -10%, так как все аналоги расположены в цокольном этаже, а объекты оценки в подвале. , для объекта Аналога корректировка составит – 27%, так как он расположен на уровне первого этажа. Данная поправка берется на Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А</p> <p>Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Этаж расположения</th> <th rowspan="2">объект оценки</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь</th> <th>подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 этаж</td> <td></td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> <td>1.23</td> <td>1.37</td> </tr> <tr> <td>2 этаж и выше</td> <td></td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> <td>1.23</td> </tr> <tr> <td>цоколь</td> <td></td> <td>0.81</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> </tr> <tr> <td>подвал</td> <td></td> <td>0.73</td> <td>0.81</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Этаж расположения	объект оценки	аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	1 этаж		1.00	1.11	1.23	1.37	2 этаж и выше		0.90	1.00	1.11	1.23	цоколь		0.81	0.90	1.00	1.11	подвал		0.73	0.81	0.90	1.00													
Этаж расположения	объект оценки	аналог																																																
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																													
1 этаж		1.00	1.11	1.23	1.37																																													
2 этаж и выше		0.90	1.00	1.11	1.23																																													
цоколь		0.81	0.90	1.00	1.11																																													
подвал		0.73	0.81	0.90	1.00																																													
<p>Корректировка на отделку для помещения 267,8 кв.м.</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+6,5 +6,5 +6,5</p>	<p>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. Корректировочные коэффициенты приняты в соответствии Справочника оценщика недвижимости-2021. Поправка в данном случае потребуется для всех объектов аналогов в размере + 6,5%. Важное примечание так как оценщиком не установлена точная площадь отремонтированного помещения, но по плану видно, что это меньше половины помещения, соответственно оценщиком было принято применить половину корректировки, так как капитального ремонта требует только вторая половина или часть оцениваемого объекта площадь 267,8кв.м</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Матрица коэффициентов</p> <p>Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Состояния отделки объектов недвижимости</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <th>требует косметического ремонта</th> <th>требует капитального ремонта (без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td> <td>1.00</td> <td>1.19</td> <td>1.33</td> <td>1.50</td> </tr> <tr> <td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td> <td>0.84</td> <td>1.00</td> <td>1.12</td> <td>1.26</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта</td> <td>0.75</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.13</td> </tr> <tr> <td>требует капитального ремонта (без отделки)</td> <td>0.67</td> <td>0.79</td> <td>0.89</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00																		
Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог																																																	
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)																																														
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50																																														
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26																																														
требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13																																														
требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00																																														
<p>Корректировка на отделку для помещения 302,1 кв.м.</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+13 +13 +13</p>	<p>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. Корректировочные коэффициенты приняты в соответствии Справочнику оценщика недвижимости-2021г, для всех объектов аналогов в размере + 13%, так как объекты без ремонта, а объект оценки на текущий момент требует незначительного косметического ремонта.</p>																																															



Справочник величин коэффициентов 2821. Оценка торговых недвижимости и прочие типы объектов. Коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Новая версия				
Матрица коэффициентов				
Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии				
Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог			
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Примечание: Так как рынок ограничен предложениями подвальных и цокольных помещений, то Оценщиком принимались в качестве объектов Аналогов, все допустимые объекты с близкими по площади и местоположению, а по другим показателям приводилась поправка.

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок:

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

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

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

5.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Таблица 17. Расчет справедливой стоимости нежилого помещения расположенного на 1-ом этаже. Площадью 291 -359,1кв.м.

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
-------------------------	---------------	-----------	-----------	-----------



1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	15 000 000	32 000 000	9 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	291	292,6	617,8	186,7
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	51 265	51 797	48 206
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	51 265	51 797	48 206
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	43 575	44 027	40 975
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	43 575	44 027	40 975
10	Корректировка на наличие отдельно входа %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	43 575	44 027	40 975
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	5,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	43 575	46 229	40 975
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	43 575	46 229	40 975
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	11,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	43 575	46 229	45 482
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	-1485,00	0,00
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	43 575	44 744	45 482
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	0%	5%	11%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,05	1,11
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		1,00	0,95	0,90
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,85	
24	Весовой коэффициент	-	0,35	0,33	0,32
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25)	-	15 272	14 935	14 361
27	Итого стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			44 567	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			291	
29	Итого стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 x стр.28)			12 969 034	
30	Итого стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			12 970 000	

Таким образом рыночная стоимость нежилого помещения площадью 291 кв.м. составляет с учетом округления и без НДС составляет:

12 970 000

(двенадцать миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей

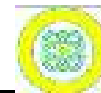
Для помещения площадью 359,1 кв.м. расположенного на первом этаже принимается справедливая стоимость 1 кв.м. рассчитанного для помещения площадь 291 кв.м. так как они расположены рядом.

16 010 000

(шестнадцать миллионов десять тысяч) рублей

Таблица 18. Определение справедливой стоимости помещения в подвале площадью 267,8

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	4 900 000	8 300 000	7 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	267,8	207,4	297,8	410
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	23 626	27 871	18 293



4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	4,5%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	23 626	27 871	19 116
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	20 082	23 690	16 248
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	20 082	23 690	16 248
10	Корректировка на наличие отдельно входа%	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	20 082	23 690	16 248
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	5,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	20 082	23 690	17 061
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	20 082	23 690	17 061
16	Корректировка на этаж, %	оценка	-27,0%	-10,0%	-10,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	14 660	21 321	15 355
18	Корректировка на отделку, %	оценка	6,5%	6,5%	6,5%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	15 613	22 707	16 353
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	34%	17%	26%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,34	1,17	1,26
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,75	0,85	0,79
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,40	
24	Весовой коэффициент	-	0,31	0,35	0,34
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	4 878	8 095	5 414
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			18 387	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			267,8	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)			4 924 041	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			4 930 000	

Таблица 19. Определение справедливой стоимости помещения в подвале площадью 302,1

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	4 900 000	8 300 000	7 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	302,1	207,4	297,8	410
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	23 626	27 871	18 293
4	Корректировка на дату%	оценка	0,0%	0,0%	4,5%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	23 626	27 871	19 116
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	20 082	23 690	16 248
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	20 082	23 690	16 248
10	Корректировка на наличие отдельно входа%	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	20 082	23 690	16 248
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	5,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	20 082	23 690	17 061



14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	20 082	23 690	17 061
16	Корректировка на этаж, %	оценка	-27,0%	-10,0%	-10,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	14 660	21 321	15 355
18	Корректировка на отделку, %	оценка	13,0%	13,0%	13,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	16 566	24 093	17 351
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	40%	23%	33%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,40	1,23	1,33
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,71	0,81	0,75
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,28	
24	Весовой коэффициент	-	0,31	0,36	0,33
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	5 192	8 594	5 724
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			19 510	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			302,1	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)			5 893 923	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			5 900 000	

Таким образом, справедливая стоимость нежилых помещений расположенных по адресу: Республика Бурятия г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет с учетом округления (и без НДС) :

Таблица 20. Значения итоговой стоимости нежилых помещений

Объект права	Справедливая стоимость руб.
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал.	4 930 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал.	5 900 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31	12 970 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32	16 010 000
Итого	39 810 000

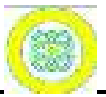
6. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 39 810 000 руб.
- доходным подходом: не применялся

На основе проведенного анализа итоговый результат оценки недвижимости определяется на основе приоритетного подхода – сравнительного подхода. Согласование результатов в данном случае не требуется, так как был применен только сравнительный подход.



7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта

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

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

Таким образом, справедливая стоимость нежилых помещений расположенных по адресу: Республика Бурятия г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3, составляет (с учетом округления и без НДС) :

39 810 000

(тридцать девять миллионов восемьсот десять тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	03:24:023006:454	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал.	4 930 000
2	03:24:023006:455	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал.	5 900 000
3	03:24:000000:629 48	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31	12 970 000
4	03:24:000000:629 49	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32	16 010 000
				39 810 000

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

Оценщик

 /Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»


/Бадмацыренова Ц.А.

25 сентября 2023 г.



8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости:

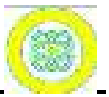
Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации; 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:

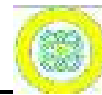
1. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
2. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
3. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
4. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
5. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
6. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
8. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
9. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2020. Лейфер Л.А.

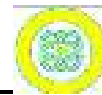


Приложение 1 Фотографии объекта оценки



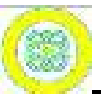
Общий вид здания

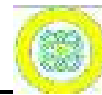




Помещения на первом этаже (площадь. 291 кв.м.)



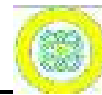




Помещения на первом этаже (площадь 359,1 кв.м.)

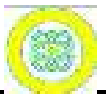






Помещение подвал. 267,8 кв.м.

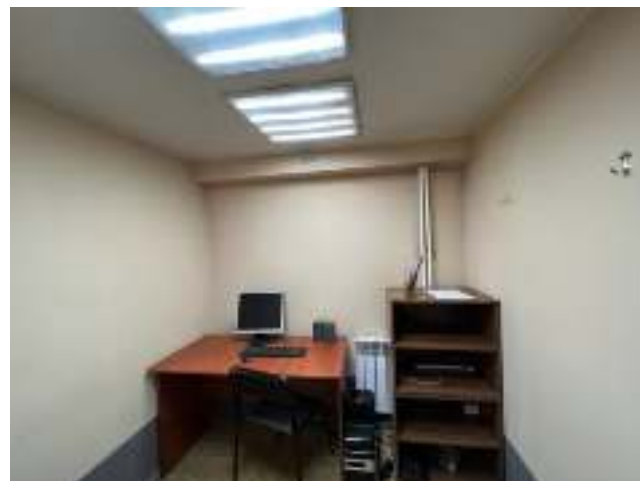




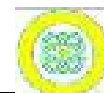


Помещение Квеста в подвале площадью 302,1 кв.м.



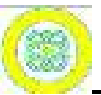


Помещение в подвале площадью 302,1 кв.м.



Приложение 2 Копии документов Заказчика





40-10/001/2023-1905

ФИДЕЛИТИВЪ ЧРЕДКРАПВЕНА КАДАСТРОВА ПАЛАТА РОСРИЕСТВО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

(Федеральное бюро технического регулирования)

КАДАСТРОВИЙ ПЛАНОВЪ
ГОМИЩАНИ

КСД

(Съгласно с чл. 10, параграф 1, буква а) на Закона за кадастр)

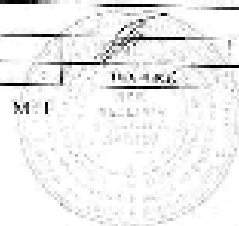
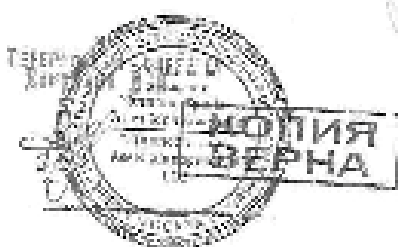
Датум:	Година:	№
--------	---------	---

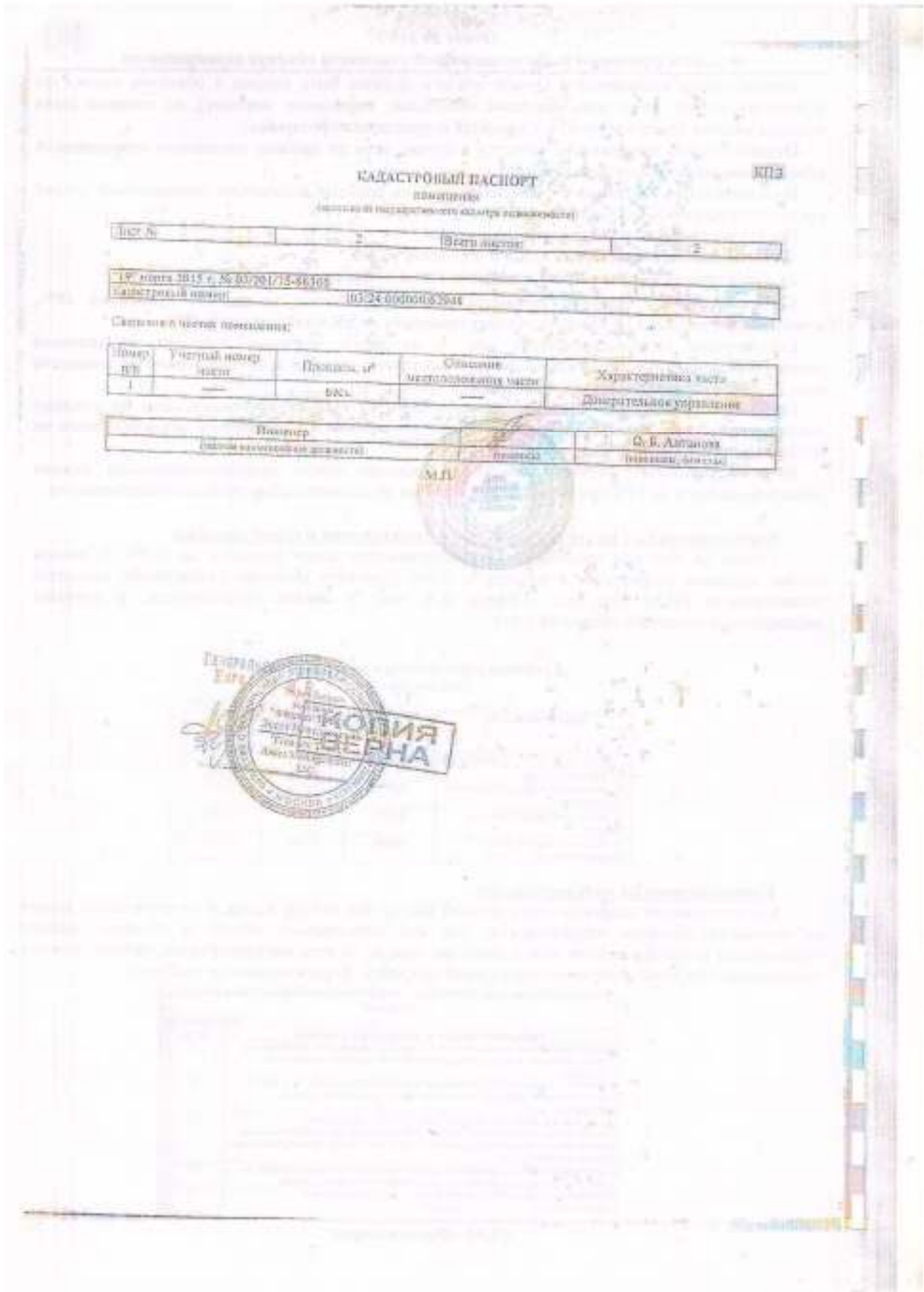
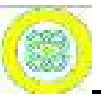
№137 от 15.03.2013 г. № 21/000/23-86834	
Кадастрово дело:	2023/0490/23-86834
Номер кадастрово дело:	21/04/00022
Процесен номер:	03-02-0000013-234-21000
Момент на първоначално регистриране на недвижимостта:	21.12.2013

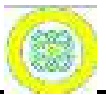
Своден отчет:

1	Участък (квартал, двор, дворище, дворче) и вътрешно разположено помещение	
2	Общ (общин) и частен (частен) собственост	Общ (общин)
3	Площ на парцела:	391,0
4	Адрес (общинско местоположение):	Република България, Г. Г. Г. Ул. "Г. Г. Г.", Д. Д. Д. Д. Д.
5	Площ на парцела:	Площ на парцела
6	Вид на парцела:	(Земляк, нива)
7	Участък (квартал, двор, дворище, дворче) и вътрешно разположено помещение	
8	Квадратна площ:	391,0
9	Своден отчет за първоначално регистриране на недвижимостта: № 23-08-1 от 02.02.2013 г. № 2013-024 от 02.02.2013 г. Владенията принадлежат на Община "Г. Г. Г." и са в полза на Община "Г. Г. Г." от името на Фондацията "Г. Г. Г." и на Фондацията "Г. Г. Г." (Собственост на Община "Г. Г. Г." и на Фондацията "Г. Г. Г.")	
10	Своден отчет:	
11	Своден отчет за първоначално регистриране на недвижимостта:	
12	Своден отчет за кадастрово дело:	
13	13.1. Кадастрово дело: общинска собственост, общинска собственост	
13	13.2. Кадастрово дело: частна собственост, общинска собственост	
13	13.3. Кадастрово дело: частна собственост, частна собственост	
14	Адрес на първоначално регистриране на недвижимостта (общинско местоположение):	

Директор: О. Н. Антонова
Заместник-директор: О. Н. Антонова







БУ РБ "Государственный центр оценки недвижимости БТИ"
 (Государственный центр оценки недвижимости)
 Улан-Удэский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 на помещение

Наименование: Налоговые помещения Объект недвижимости

(Объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
 (архитектурный)

Адрес (составляющие):
 Регион: Республика Беларусь
 Район:
 Город (ар. поселение): г. Улан-Удэ
 Район города: Железнодорожный
 Улица: Литератна, № 80, блок Б

Инвентарный номер	21085					
Кадастровый номер						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта: 19 марта 2013г.
 Дата выдачи технического паспорта:

СОБЛАСОВАНО

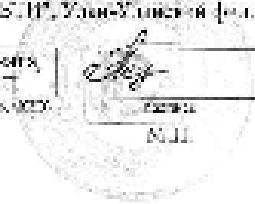
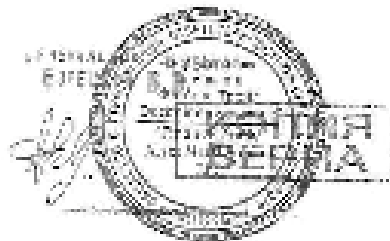
Начальник государственного учреждения
 недвижимости на дату составления
 технического паспорта
 Подпись начальника государственного
 учреждения недвижимости на дату составления
 технического паспорта

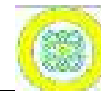
Подпись: _____
 М.П.

Начальник государственного учреждения
 недвижимости на дату составления
 технического паспорта

БУ РБ "Государственный центр оценки
 недвижимости БТИ", Улан-Удэский филиал

Начальник филиала
 Подпись: _____
 М.П.



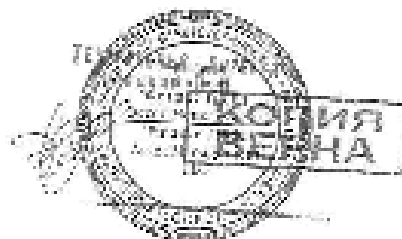


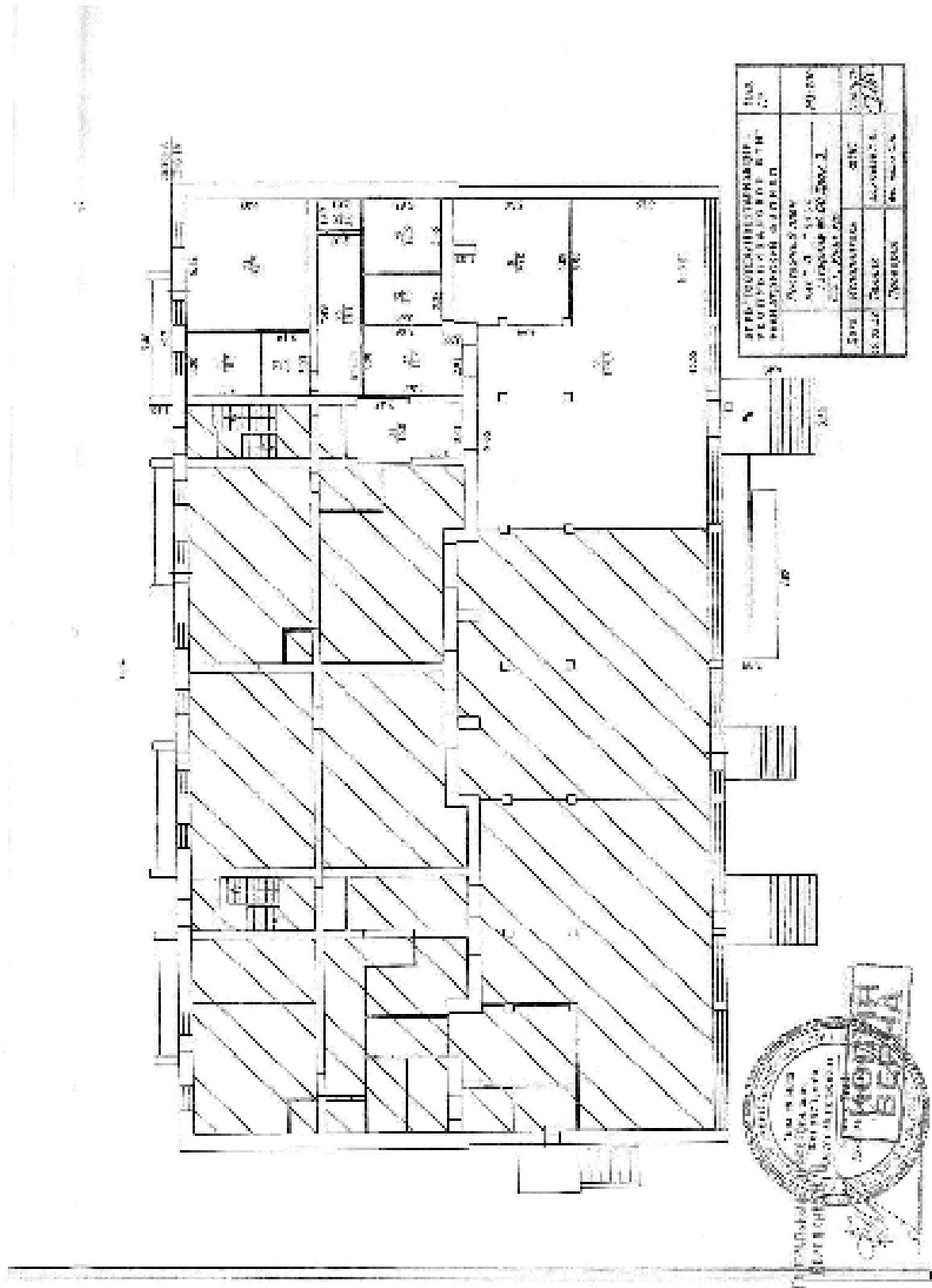
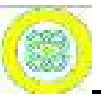
I. Сведения о регистрационных права собственности

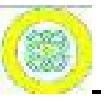
Дата регистрации	Планировочные, проектные, разрешительные документы	Документы, удостоверяющие право собственности	Длина участка	Энд. права	Подпись, печать, номер документа
1	2	3	4	5	6
28.11.2011	Вводный архитектурно-планировочный проект, разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию «Объекта»	Свидетельство о государственной регистрации права от 28.11.2011 г. 03-07/003/099204	1	Общая долевая собственность	

II. Общие сведения

Назначение: Жилые помещения
 Назначение: Не назначено
 Год постройки: 2009
 Категория земель (использ.):

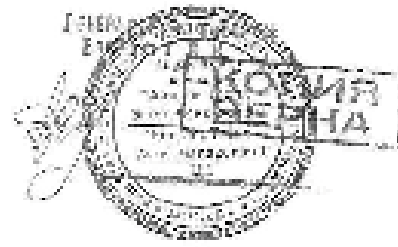


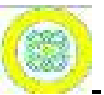




III. Оценка объектов недвижимости на дату отчета

№	Код	Идентификационный номер	Наименование	Категория недвижимости	Данные об объекте недвижимости			Итого по объектам недвижимости	Итого по объектам недвижимости	Примечание
					Общая площадь	Объем	Средняя стоимость			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
10			Коттедж	Жилая	120	120	120			
11			Домовладение	Жилая	120	120	120			
12			Коттедж	Жилая	120	120	120			
13			Домовладение	Жилая	120	120	120			
14			Домовладение	Жилая	120	120	120			
15			Коттедж	Жилая	120	120	120			
16			Домовладение	Жилая	120	120	120			
17			Коттедж	Жилая	120	120	120			
18			Домовладение	Жилая	120	120	120			
19			Домовладение	Жилая	120	120	120			
20			Домовладение	Жилая	120	120	120			
21			Домовладение	Жилая	120	120	120			
22			Домовладение	Жилая	120	120	120			
23			Домовладение	Жилая	120	120	120			
24			Домовладение	Жилая	120	120	120			
25			Домовладение	Жилая	120	120	120			
26			Домовладение	Жилая	120	120	120			
27			Домовладение	Жилая	120	120	120			
28			Домовладение	Жилая	120	120	120			
29			Домовладение	Жилая	120	120	120			
30			Домовладение	Жилая	120	120	120			
31			Домовладение	Жилая	120	120	120			
32			Домовладение	Жилая	120	120	120			
33			Домовладение	Жилая	120	120	120			
34			Домовладение	Жилая	120	120	120			
35			Домовладение	Жилая	120	120	120			
36			Домовладение	Жилая	120	120	120			
37			Домовладение	Жилая	120	120	120			
38			Домовладение	Жилая	120	120	120			
39			Домовладение	Жилая	120	120	120			
40			Домовладение	Жилая	120	120	120			
41			Домовладение	Жилая	120	120	120			
42			Домовладение	Жилая	120	120	120			
43			Домовладение	Жилая	120	120	120			
44			Домовладение	Жилая	120	120	120			
45			Домовладение	Жилая	120	120	120			
46			Домовладение	Жилая	120	120	120			
47			Домовладение	Жилая	120	120	120			
48			Домовладение	Жилая	120	120	120			
49			Домовладение	Жилая	120	120	120			
50			Домовладение	Жилая	120	120	120			
51			Домовладение	Жилая	120	120	120			
52			Домовладение	Жилая	120	120	120			
53			Домовладение	Жилая	120	120	120			
54			Домовладение	Жилая	120	120	120			
55			Домовладение	Жилая	120	120	120			
56			Домовладение	Жилая	120	120	120			
57			Домовладение	Жилая	120	120	120			
58			Домовладение	Жилая	120	120	120			
59			Домовладение	Жилая	120	120	120			
60			Домовладение	Жилая	120	120	120			
61			Домовладение	Жилая	120	120	120			
62			Домовладение	Жилая	120	120	120			
63			Домовладение	Жилая	120	120	120			
64			Домовладение	Жилая	120	120	120			
65			Домовладение	Жилая	120	120	120			
66			Домовладение	Жилая	120	120	120			
67			Домовладение	Жилая	120	120	120			
68			Домовладение	Жилая	120	120	120			
69			Домовладение	Жилая	120	120	120			
70			Домовладение	Жилая	120	120	120			
71			Домовладение	Жилая	120	120	120			
72			Домовладение	Жилая	120	120	120			
73			Домовладение	Жилая	120	120	120			
74			Домовладение	Жилая	120	120	120			
75			Домовладение	Жилая	120	120	120			
76			Домовладение	Жилая	120	120	120			
77			Домовладение	Жилая	120	120	120			
78			Домовладение	Жилая	120	120	120			
79			Домовладение	Жилая	120	120	120			
80			Домовладение	Жилая	120	120	120			
81			Домовладение	Жилая	120	120	120			
82			Домовладение	Жилая	120	120	120			
83			Домовладение	Жилая	120	120	120			
84			Домовладение	Жилая	120	120	120			
85			Домовладение	Жилая	120	120	120			
86			Домовладение	Жилая	120	120	120			
87			Домовладение	Жилая	120	120	120			
88			Домовладение	Жилая	120	120	120			
89			Домовладение	Жилая	120	120	120			
90			Домовладение	Жилая	120	120	120			
91			Домовладение	Жилая	120	120	120			
92			Домовладение	Жилая	120	120	120			
93			Домовладение	Жилая	120	120	120			
94			Домовладение	Жилая	120	120	120			
95			Домовладение	Жилая	120	120	120			
96			Домовладение	Жилая	120	120	120			
97			Домовладение	Жилая	120	120	120			
98			Домовладение	Жилая	120	120	120			
99			Домовладение	Жилая	120	120	120			
100			Домовладение	Жилая	120	120	120			





IV. Оценка конструктивных элементов здания и сооружений объекта

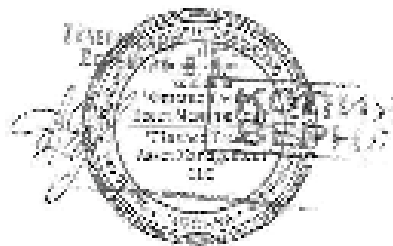
Заказчик: Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
 Адрес объекта: 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26
 Подземный переход № 1 (Здание)

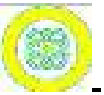
Грунт: глинистый суглинок

Число этажей: 4

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Состояние конструктивных элементов (разрушен, поврежден, исправен и т.д.)
1	2	3
1	Стены	Исправные
2	Перегородки	Исправные, повреждены
3	Полы	Исправные
	Потолки	Исправные
4	Крыша	Исправная
5	Фундаменты	Исправные
6	Гидроизоляция	Исправная
	Термоизоляция	Исправная
7	Внутренние перегородки	Исправные
	Внутренние перегородки	Исправные
8	Полы	Исправные
	Плиты	Исправные
	Самонесущие плиты	Исправные
	Самонесущие плиты	Исправные
	Самонесущие плиты	Исправные
	Самонесущие плиты	Исправные
	Самонесущие плиты	Исправные
	Самонесущие плиты	Исправные
	Самонесущие плиты	Исправные
	Самонесущие плиты	Исправные
	Самонесущие плиты	Исправные
	Самонесущие плиты	Исправные

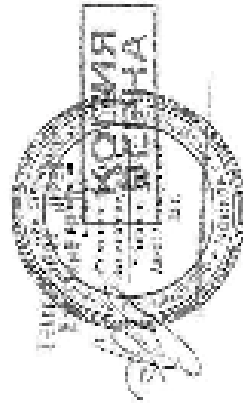
Масштаб: 1:100

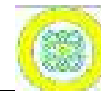


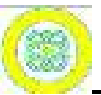


№ _____

Проект: _____	5 _____	лист
Продумано: _____	6 _____	стр.
Модель: _____		
Ф.И.О. Директора М.С. _____		
Подпись: _____		







161-1001-1906

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО КАДАСТРОВЫХ СЛУЖБ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУШЬ

Центральный аппарат государственного агентства

КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТРОМ

Минск

Государственный адрес: ул. Дзержинского, 10

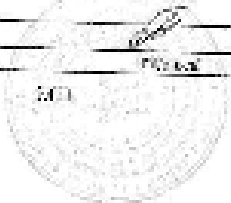
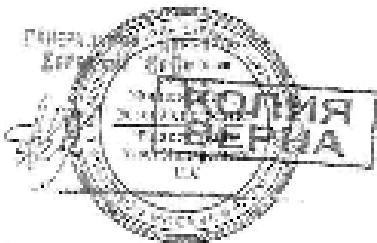
К/1

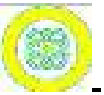
№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа
№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа
№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа
№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа
№ документа	Дата документа	№ документа	Дата документа

Сведения об объекте:

1	Кадастровый номер объекта (обременения), кадастровый государственный адрес объекта	
2	Имя (имена), по которому (которым) осуществляется обременение	Имя № 1
3	Имя обременителя	№ 1
4	Адрес (адреса) обременителя	г. Минск, Республика Беларусь, ул. Мухоморова, д. 1, литер А, этаж 1
5	Имя обременителя	Имя № 1
6	Вид обременения	(Имя № 1, Имя № 2)
7	Кадастровый номер объекта, в котором осуществляется обременение	(Имя № 1, Имя № 2)
8	Дата вступления в силу обременения	14.03.2013
9	Сведения о документах, подтверждающих возникновение обременения	Сведения о документах, подтверждающих возникновение обременения
10	Сведения о документах, подтверждающих прекращение обременения	Сведения о документах, подтверждающих прекращение обременения
11	Сведения о документах, подтверждающих изменение обременения	Сведения о документах, подтверждающих изменение обременения
12	Сведения о документах, подтверждающих прекращение обременения	Сведения о документах, подтверждающих прекращение обременения
13	Сведения о документах, подтверждающих изменение обременения	Сведения о документах, подтверждающих изменение обременения
14	Сведения о документах, подтверждающих прекращение обременения	Сведения о документах, подтверждающих прекращение обременения
15	Сведения о документах, подтверждающих изменение обременения	Сведения о документах, подтверждающих изменение обременения
16	Сведения о документах, подтверждающих прекращение обременения	Сведения о документах, подтверждающих прекращение обременения

Исполнитель	Подпись	И. В. Антонович
Исполнитель	Подпись	И. В. Антонович





КАДАСТРОВЫЕ ПАСПОРТЫ

№ 1/05

Государственный кадастр недвижимости
Федерального центра технического регулирования
Министерства строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Российской Федерации

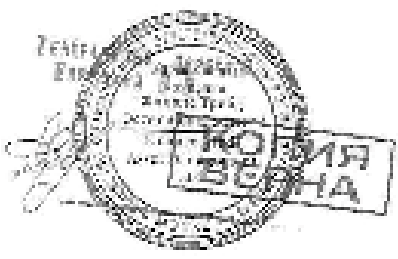
Лист № 2	1	2	Всего листов	3
----------	---	---	--------------	---

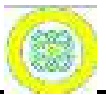
ИП: 5013000000	ИИН: 5013000000
ИНН: 5013000000	ОГРН: 5013000000

Сведения о кадастровых объектах:

№ п/п	Категория земель	Площадь, кв. м	Способы использования земель	Коды объектов недвижимости
1	земли населенных пунктов	1000	для размещения объектов недвижимости	50:08:0080000:001/001/001/001/001/001

Итого:	1000 кв. м	1	50:08:0080000:001/001/001/001/001/001
--------	------------	---	---------------------------------------





БУ РБ "Государственный центр экспертизы - Республика Беларусь БТЦ"
 (Государственный центр экспертизы - Республика Беларусь)
 Улан-Удэский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 на недвижимость

Наименование: Нижний номерчик Объект недвижимости

(Объект культурного наследия: памятник архитектуры, исторический, архитектурный, градостроительный)

Адрес (составляющие):
 Республика Республика Беларусь
 Район Минский
 Город (ар. поселение) г. Улан-Удэ
 Район города Железнодорожный
 Улица Литератна, № 80, блок Б

Инвентарный номер	21085					
Кадастровый номер						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

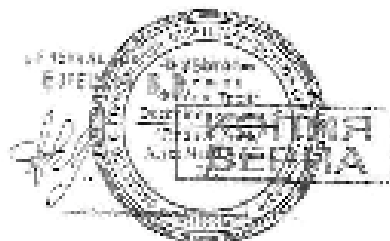
Дата составления технического паспорта: 19 марта 2013г.
 Дата выдачи технического паспорта: _____

СОБЛАСОВАНО
 Нанесены ли на кадастровый план объекты недвижимости на дату составления технического паспорта:
 Да/нет/неизвестно/иное
 Подписано и завершено подлинным подписью и печатью государственного эксперта-оценщика

 (подпись) (печать) М.П.

Нанесены ли объекты недвижимости на кадастровый план на дату составления технического паспорта:
 Да/нет/неизвестно/иное
 Подписано и завершено подлинным подписью и печатью государственного эксперта-оценщика
 БУ РБ "Государственный центр экспертизы - Республика Беларусь БТЦ", Улан-Удэский филиал

 (подпись) (печать) М.П.



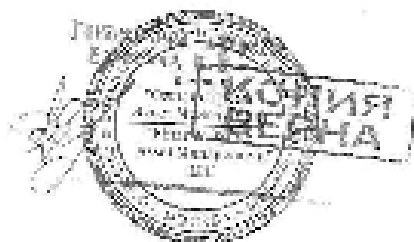


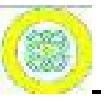
I. Сведения о регистрации права собственности

Дата регистрации	Полное наименование государственного учреждения при организации	Сведения о государственном праве собственности	Ссылка на Единый государственный реестр недвижимости	Инд. прим.	Полное наименование государственного учреждения при организации
1	2	3	4	5	6
20.11.2021	Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения»	Сведения о государственном праве собственности в Едином государственном реестре недвижимости № 50:01/008/2021/003/001/2021/008/004	1	Общая площадь помещений	

II. Общие сведения

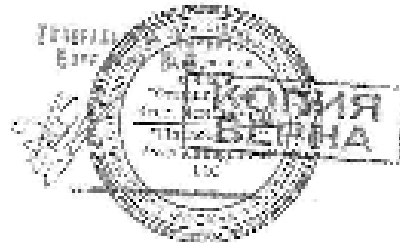
Объекты: Недвижимость
 Категория: Недвижимость
 Вид: Земельный участок
 Категория: Земельный участок
 Вид: Земельный участок
 Категория: Земельный участок
 Вид: Земельный участок

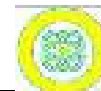




III. Сводные данные по объектам, ввиду которых

Индекс	Этаж	С/Э	Площадь, кв. м	Назначение	Средняя по управлению объекту			Высота этажа от пола первого этажа, м	Целевая стоимость объекта, руб.	Примечание
					Цена за кв. м, руб.	Объем, м³	Площадь, м²			
1	1	3	92	Складские	25,0	500	200	374		
			10	Складские	22,0	500				
			11	Складские	13	13				
			13	Складские	22,0	500				
			18	Складские	22,0	48				
			24	Складские	22,0	48	28			
			25	Складские	22,0	48	28	376		
Итого по объектам (1):					191	1414	28			





V. Стоимость помещения

Действительная эксплуатационная стоимость к началу 2023 г. - 40901 руб.

VI. Перечень документов, прилагаемых к настоящему паспорту

№ п.п.	Наименование документа	Дата составления	Масштаб	Число листов	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	Проектная документация		1:500		
2	Проектный план	19.03.2012	1:500	1	
3	Технический паспорт	19.03.2012		2	

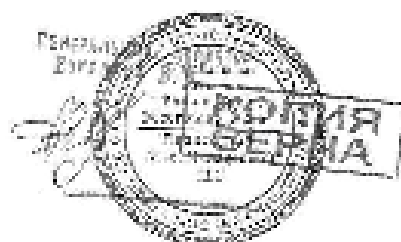
Дата составления документа	Уполномоченный			Доверен (Брагадир)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
19.03.2012	Инженер	Дорожанин М. С.	<i>[Подпись]</i>	Федоркин С.Л.	

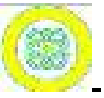
VII. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	Объем работ			Площадь		
	к	о	20 г.	к	о	20 г.
Площадь						

К сведениям собственника помещения

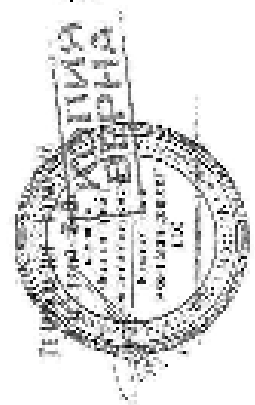
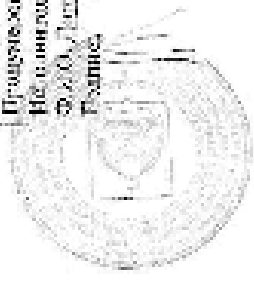
1. Технический паспорт не действителен является основным документом, обеспечивающим надежность сведений о помещении.
2. Технический паспорт НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН в случае утраты или перепланировки или пересоборудования.
3. Обо всех случаях пересоборудования или переустройства помещения собственник должен сообщить в уполномоченный технический инженерный отдел органа исполнительной власти соответствующей документации.
4. Технический паспорт не является приложением к документам.

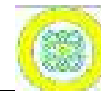




Сделка № _____ от _____ г.
Продолжение № _____ от _____ г.

Исполнитель:
ООО «Росстандарт М.П.»
Р/с № _____






 ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-КАДАСТРОВОГО ИМУЩЕСТВО И СПРАВОК С НИМ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Республике Бурятия

Дата выдачи: 28.11.2011 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи недвижимости №2/003 от 05.05.2011 г.

Субъект (субъекты) права:
 Назначенный инвестиционным планом Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена» Собственник долевого объекта недвижимости и земельный участок, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», установленный на основании данных кадастрового учета владельцев недвижимых объектов в форме владельцев Единого государственного реестра недвижимости владельцев земельных участков.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
 Помещение, наименование: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера по поэтажному плану: V. Этаж: Подзем.
 Адрес (местоположение):
 Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Газарана, дом №60, блок 5

Кадастровый (или условный) номер:
 03-03-01370/2011-473

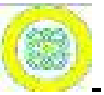
Существующие ограничения (обременения) права: Договор об ипотеке в залоге в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28.11.2011 г. сделка записана регистрацией № 01-01-01370/2011-473

Регистратор: / Приказова А. С. /


 РЕПУБЛИКА
 БУРЯТИЯ


03-АА 089262 





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
Государственный кадастровый паспорт на объект недвижимости

0013

Длина За _____

Ширина/высота _____

№ 19 кадастр. № 0013/001/2014-001/001

Кадастровый номер: _____

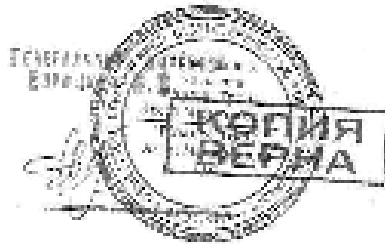
Сведения о частях недвижимости:

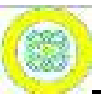
Площадь	Участок в общей долевой собственности	Площадь	Описание местоположения части	Характеристики части
1				Информация об управлении

Подпись _____

М.П.

С.Б. Антонова
Инженер-кадастровый





Кадастровый паспорт
ОБЪЕКТА
недвижимости (здания, строения, сооружения)

№ 02

№ 02	2	Итого: кв. м	1
------	---	--------------	---

15 июля 2013 г. № 02/013/00020

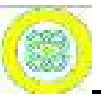
Кадастровый номер: 50:04/0030000/001

Полное наименование объекта: здание по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Мухоморова, д. 10

Годы: _____

Подпись: _____

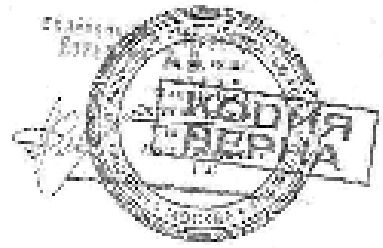
Исполнитель ООО «ВЕНА» (ИНН 78-07-0000000)	№ _____	С. В. А. ПУШКОВ (ИНН 78-07-0000000)
---	---------	--



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
ИМЕЮЩИЙ
 (указывается в соответствии с требованиями законодательства)

№ 012/01

№ п/п	№	№	№	№	№
Итого листов: 1					
Дата выдачи: 2019 г. 08.03.2019 15:46:09					
Код документа: 003/01/003/003/01					
Сведения о частях помещения:					
Помещ. №	Участок, номер	Площадь, кв. м.	Оформлен ли кадастровым документом	Характеристики объекта	
1				Департамент управления	





Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23840В4РС0007	
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценки инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балхашкина, блок Б, оф. 308	
<p>Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации и законным интересам Страхователя, связанное с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных порождающих предельных актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, в котором оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Страховой случай (с учетом всех положений, определенных в исключениях, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные законным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиняемый имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>	
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:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2023 г. по «19» июня 2024 г.
<p>Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.3. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.</p> <p>К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств).</p> <p>Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные конфликты, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.</p>	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/5 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121553, г. Москва, ул. Остринская, д.4.
Бурятский филиал: г. Улан-Удэ ул. Геллотинская, д. 28

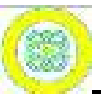
Подпись Страховщика:

И.И. Андреева
И.И. Андреева

М.П.

Место выдачи: Улан-Удэ

Дата выдачи: 13 июня 2023 г.



ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) вступает в силу с момента его подписания обеими Сторонами и Страхователем заключили Договор страхования № 433-121121/23 / 0325R/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования обязательного страхования оценщиков и страхования от 06.05.2019 г. СИАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Бадмырзиева Дилшадан Ауровна
Паспортные данные: Сер. 8112 №933958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Зейском городском р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 530-002) 24.12.2012
Адрес регистрации: 571125, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНП Багульник, квартал 3, д. 5 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СИАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115025, г. Москва, ул. Петовская, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СЧ № 0924 от 23.09.2015 г., эл. адрес: ru@ink@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «Альфа Страхование» (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. 6, Лицензия ЦБ РФ СЧ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-05-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования на территории Договора страхования являются недвижимые имущественные комплексы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательному, возмещаемому владением применением ущерба здоровью, законному договору на проведение работ, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются все правонарушения, связанные с ответственностью Российской Федерации и/или местные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязанностей по Состраховщику 1 расходом Страхователя на его защиту или ведение дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражем Страхователем с письменного согласия Состраховщика факт причинения ущерба деятельности (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является обязанность у Страхователя расходу на защиту при ведении дел и судебных органов, 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 «19» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае предъявления (имущественных претензий) о возмещении реального ущерба, причиненного в период страхования, заключенного Страхователем в течение срока новой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страхование жизни до наступления Договора 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 случае страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): | 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту по защите по совокупности с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 200 000 (Два сотни тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Таганский пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 5050139733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в составленной форме и в установленный срок, Страхователь считается исполнившим свои обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу указывается за счет Страхователя, включая банков-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При нарушении страховой премии, настоящим Договором является не вступившим в силу и/или является какое-либо правовое государство для его оплаты. |

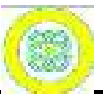
СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бадмырзиева Дилшадан Ауровна

СОСТРАХОВЩИКИ:
От Состраховщика: 
С.С. Арантальской









014451 - KA1



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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 Б/г 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
 Тел.: (495) 662-74-35, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциация независимых членов Российской
 группы оценщиков (ТЕГОВА)



Член Палаты независимых членов
 Российской Федерации



Член Международного союза
 независимых оценщиков (IUIS)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмашаринова Цэцэгма Аюуровна

ИНН 9701159733

о том, что Бадмашаринова Цэцэгма Аюуровна

ИНН 9701159733

является членом РОО и включен(а) в реестр «И» декабрь 2017 г. за регистрационным номером 001583

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №022018-1 от 18.05.2021. Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

Иные запрещения: запрещений нет

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Сфера нано" (ИНН 012649491)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытие оценочного общества "АльфаСтрахование". Договор №43-121121/21/03258/776/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023.
2. Открытие оценочного общества "Инфографик". Договор №43-121121/21/03258/776/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023.

Сведения о результатах проверок РОО членом саморегулируемой организации:

1. Проверка: 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №5074, результат: Прошел;
2. Проверка: 15.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №14 от 05.05.2015 г., результат: Прошел;
3. Проверка: 20.11.2018 - 30.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Прошел;
4. Проверка: 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Прошел.

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 незавершенных дел по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценочной законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствует. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств на компенсационный фонд, а также приложены акты об отсутствии (об отсутствии) оценки в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

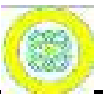
Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

Н.В. Зорина

М.П.





Информация об объектах Аналогах.

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhnost/svobodnogo_naznacheniya_292.6_m_2468458342

Свободного назначения, 292.6 м²

15 000 000 Р

61 265 Р за м²
или привлеките своего покупателя

8 983 430-26-15

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще продать? | Еще увидеть? | Когда можно посмотреть?

Микроскоп
Клиент
На Авито с мая 2022
Завершено 9 объявлений
Результаты проверены

Я объявлений пользователем
Посмотреть на продажу

Вопросы автору
Евгю

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 292.6 м²

Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhnost/svobodnogo_naznacheniya_292.6_m_2468458342

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевая ул., 70А
р-н Октябрьский

15 000 000 Р

61 265 Р за м²
или привлеките своего покупателя

8 983 430-26-15

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Еще продать? | Еще увидеть? | Когда можно посмотреть?

Микроскоп
Клиент
На Авито с мая 2022
Завершено 9 объявлений
Результаты проверены

Я объявлений пользователем
Посмотреть на продажу

Вопросы автору
Евгю

Описание

Продам помещение свободного назначения. Расположена на 2-х этажах. Второй этаж занят арендаторами.

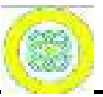
О здании

Полностью в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№2468458342 | 1 марта в 10:14 - 893 просмотра (40 секунд) | Показать

Продажа без НДС



avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1235.4_m_2772922779

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

32 000 000 Р ↓
25 903 Р за м²
или предложите свою цену

8 914 830-47-60

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте! →

Ещё продаётся? Торгуеместом?

Когда можно посмотреть?

Центр аренды и недвижимости
МАХИ, Бабушкина, 34
Компания
На Авито с апреля 2017
Завершено 38 объявлений
[Реквизиты проверены](#)

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
МАХИ

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 1235.4 м²

Этаж: цокольный

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа



→ avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1235.4_m_2772922779

Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 140А, 20
р-н Октябрьский

32 000 000 Р

26 403 кв. м
или (предложить свою цену)

8 914 830-47-60

Написать сообщение
Отправить в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вопросы? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Центр аренды и недвижимости
MAXI, Буйрукши, 3А
Компания
На Avito с апреля 2017
Завершено 38 объявлений
Получить профессию

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
MAXI

Описание

Продать 2 абсолютно новых нежилых помещения свободного назначения общей площадью 1235,4 кв.м., расположенные на цокольных этажах здания в новостройке по адресу: г. Улан-Удэ, мкр. 140А, д. 20

В помещениях проведен отличный, современный ремонт, помещения ни кем не использовались, просторные залы, отдельные кабинеты, имеются санузлы с душевыми кабинками, комнаты для переодевания, комнаты для хранения вещей и инвентаря.

Установлена принудительная вентиляция, пожарно-охранная сигнализация, освещение подходит под любой вид деятельности

Помещение идеально подходит для заведения сети кафе и ресторанов, фитнес-зала, организации дополнительного развивающего образования.

Помещение №1 общей площадью 617,6 кв. м., КИ: 03-24-032002-2572, расположено на 2-м цокольном этаже, цена 32 000 000 рублей

Помещение №2 площадью 617,8 кв. м., КИ: 03-24-032002-2890, расположено на 1-м цокольном этаже, цена: 32 000 000 рублей

Помещения могут быть приобретены как вместе, так и по отдельности у каждого из помещений имеется отдельный удобный вход.

Рассмотрю обмен одного из помещений на земельный участок.

О здании

Полнота: эксплуатируем

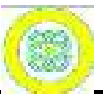
Удобность: от метро первая линия

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2772922779 5 сентября 07:48 630 просмотров (+1 в неделю) Показать все

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1235.4_m_2772922779
Продажа без НДС



ulen-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1702911969

Продается помещение своб. назначения, 186,7 м²
9 000 000 Р
 48 205 Р/м²

Олег Празд
 525 объявлений
 На Домклик 11 мес.

Владис

Законте продажу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (904) 400-82-07

186,7 м² Площадь 2 из 12 Этаж 2009 Год постройки

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская улица, 76А

Область: Бурятия

Описание

Ид объект: 656937

Предлагается в продажу бизнесово-коммерческую недвижимость общей площадью 186,7 (764110,7) кв.м. на втором этаже жилого дома находится над МФЦ, в востребованном и проходном месте, в 20А квартале, где сосредоточены магазины, гос. учреждения, клиентские организации.

Рядом развитая транспортная развязка, хорошая парковка и теплая частная парковка с большим количеством машиномест.

Успейте приобрести коммерческую недвижимость. Приобретая эту недвижимость сейчас, вы можете получить прибыль с первого дня владения. Звоните, смотрите в Яндексе!

ЖК КПД микрорайон

1-комн. от 3,5 млн Р
 2-комн. от 5,4 млн Р
 3-комн. от 7,9 млн Р

ulen-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1702911969

Предлагается в продажу бизнесово-коммерческую недвижимость общей площадью 186,7 кв.м. на втором этаже жилого дома находится над МФЦ, в востребованном и проходном месте, в 20А квартале, где сосредоточены магазины, гос. учреждения, клиентские организации.

Рядом развитая транспортная развязка, хорошая парковка и теплая частная парковка с большим количеством машиномест.

Успейте приобрести коммерческую недвижимость. Приобретая эту недвижимость сейчас, вы можете получить прибыль с первого дня владения. Звоните, смотрите в Яндексе!

Продажа без НДС.

Продается помещение своб. назначения, 186,7 м²
9 000 000 Р
 48 205 Р/м²

Олег Празд
 525 объявлений
 На Домклик 11 мес.

Владис

Законте продажу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (904) 400-82-07

Параметры объекта

Площадь	186,7 м²	Этаж	2
Налогообложение	УСН	Год постройки	2009
Этажей в здании	12		

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская улица, 76А


ЖК КПД микрорайон

1-комн. от 3,5 млн Р
 2-комн. от 5,4 млн Р
 3-комн. от 7,9 млн Р





ulan-ude.etaqi.com/commerce/6130155/

Галерея 0 недвижимости Характеристики Ипотека Журнал



Посмотреть 13 фото





Михайлова Евгения Игоревна

+7 964 411 19 31

Позвоните мне

Позвоните мне

Свободное назначение, 207.4м²

р-н 140А квартал, ул. 140А квартал, д. 21

На карте

4 900 000 Р
 8-800-550-01
 23 626 Р/м²

Стоимость услуг для покупателя бесплатно

Рассчитать ипотеку

Описание


Изменено: 25.08.23 11 просмотров

Для покупателей БЕСПЛАТНО сопроводительное письмо.


Продается коммерческая недвижимость в здании для свободного назначения общей площадью 207,4 кв. м в 140А мкр. Плюсом является большие панорамные окна, отлично подойдет для фитнес клуба, салона красоты, танцевальной студии, супермаркета. Имеется запасной выход. Сам микрорайон активно застраивается и развивается. Один собственник, без обременений, документы готовы к сделке. Возможен оперативный выезд. Звоните.


Продажа без НДС

ulan-ude.etaqi.com/commerce/7113895/



Посмотреть 36 фото





Телегина Анна Богдановна

+7 964 402 35 70

Позвоните мне

Позвоните мне

Свободное назначение, 297.8м²

р-н 1Б квартал, ул. Ключевская

На карте

8 300 000 Р
 8-800-550-01
 27 871 Р/м²

Стоимость услуг для покупателя бесплатно

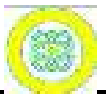
Рассчитать ипотеку

Описание


Изменено: 22.08.23 74 просмотра

Продажа коммерческой площади в цокольном этаже по Ключевской 29 почти 300 кв метров. Можно использовать как складское помещение, открыть компьютерный клуб, подойдет для парикмахерской или салона красоты. Данные квадратные метры можно разделить на два и использовать по разному назначению. Имеется два входа-выхода. В этом доме есть продуктовый магазин и Детская стоматологическая поликлиника. Хороший пеший поток. Рядом остановка "Ключевская библиотека" ходит много маршрутов и таксисты. Подходит для любого вида бизнеса.

Продажа без НДС



URL: https://www.avito.ru/.../id/1591024586



410 м² Площадь
1 этаж Этаж
2018 Год постройки

Базульни Бурла, Улица Мухоморова, Дачный участок, Псковская, РФ
 18 км от центра города

Описание

Современная кирпичная постройка в центре города. Удобная парковка, охраняемая территория. Подходит для размещения офиса, магазина, кафе. Индивидуальный проект, качественная отделка. Доступна для просмотра и консультации.

Параметры объекта

Площадь: 410 м² | Этаж: 1
 Состояние: Средне-новое | Год постройки: 2018
 Этажей в здании: 3

Расположение

Пос. Базульни Бурла, Улица Мухоморова, Дачный участок, Псковская, 18 км

Продажа недвижимости на Avito. Квитанция № 1591024586

7 500 000 Р

18 252 Р/м²
 или предложите свою цену

Ирина Борисова
 15 лет на Avito
 На доверии Avito

МЭРА

Можно продать, купить, сдать, сдать в аренду, сдать в аренду, сдать в аренду

Связаться с продавцом

Написать

Попытка

Избранное

ЖК «МП-квартал в МЭБ»

Площадь: 410 м²
 Цена: 7 500 000 Р
 Этажи: 3/3

7 500 000 Р

18 252 Р/м²
 или предложите свою цену

Ирина Борисова
 15 лет на Avito
 На доверии Avito

Терра

Можно продать, купить, сдать, сдать в аренду, сдать в аренду, сдать в аренду

Связаться с продавцом

Написать

Попытка

Избранное

Продажа без НДС