



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 № 50-3/24

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



Дата оценки:

15 марта 2024 г.

Дата составления отчета:

20 марта 2024 г.

Основание для проведения оценки:

Задание на оценку № 52 от 18.03.2024г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.

Заказчик оценки:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,
2024 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 52 от 18.03.2024 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 **15.03.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **15.03.2024г.** по **20.03.2024 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: 15.03.2024 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): 15.03.2024 г.

Дата составления Отчета: 20.03.2024 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)

40 150 000

(сорок миллионов сто пятьдесят 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.	4 780 000
2	03:24:023006:455	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина,	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на	5 740 000



		дом №60, блок 3	поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал.	
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	13 260 000
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	16 370 000
				40 150 000

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 14.02.2024г.); а так же в соответствии с Федеральными стандартами, Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в том числе : Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО I](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI), - Федеральный стандарт, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов АС «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»

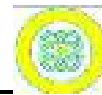
20.03.2024 г.



Ц.А. Бадмацыренова

**СОДЕРЖАНИЕ**

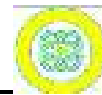
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	6
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
1.4. . Используемая терминология и определение типа стоимости.	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1 Перечень документов, 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	35
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки	37
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.	37
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	38
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода	38
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом	39
5.1.1. Описание объектов-аналогов	39
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения	42
5.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки	46
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	49
7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта	50
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ	51
Приложение 1 Фотографии объекта оценки	52
Приложение 2 Копии документов Заказчика	62
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков	88



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица. 1. Основные факты и выводы.

Номер Отчета об оценке	50-3/24 от 20.03.2024 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 52 от 18.03.2024 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», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	15.03.2024 г.
Период проведения работ	15.03.-20.03.2024 г.
Дата составления Отчета	20.03.2024 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	40 150 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	40 150 000 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 Отчет об оценке).

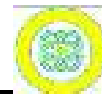


1.1. Задание на оценку

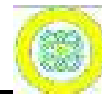
Согласно заданию на оценку № 5 от 18.03.2024 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

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 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 – 15.03.2024 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)	15.03.2024 г
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».



ограничения	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, содержащейся 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 соответствии с федеральными стандартами оценки	Определение иных расчетных величин не требуется



1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3 Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице генерального директора Еврецкого Владимира Владимировича, действующего на основании Устава
РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 ОГРН : 1077760969879 от 05.10.2007г.

Таблица 4 Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.	
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5	
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.	
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/23/0325R/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 Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064	
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г	
ИНН/КПП	0326499191/032601001	
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11	
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 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.

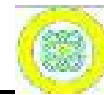
При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе и Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций.

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.

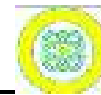
Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к Заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке не будет определено, что данный иск 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

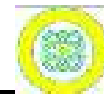
В соответствии с Международными Стандартами Оценки **наилучшее и наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование оцениваемого объекта, которое должно удовлетворять следующим критериям: являться физически возможным, юридически допустимым,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

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

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

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

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



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.

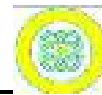
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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 случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

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

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

Нежилые помещения

Помещения, входящие в оцениваемые 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.

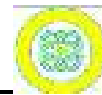


Таблица 5

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.

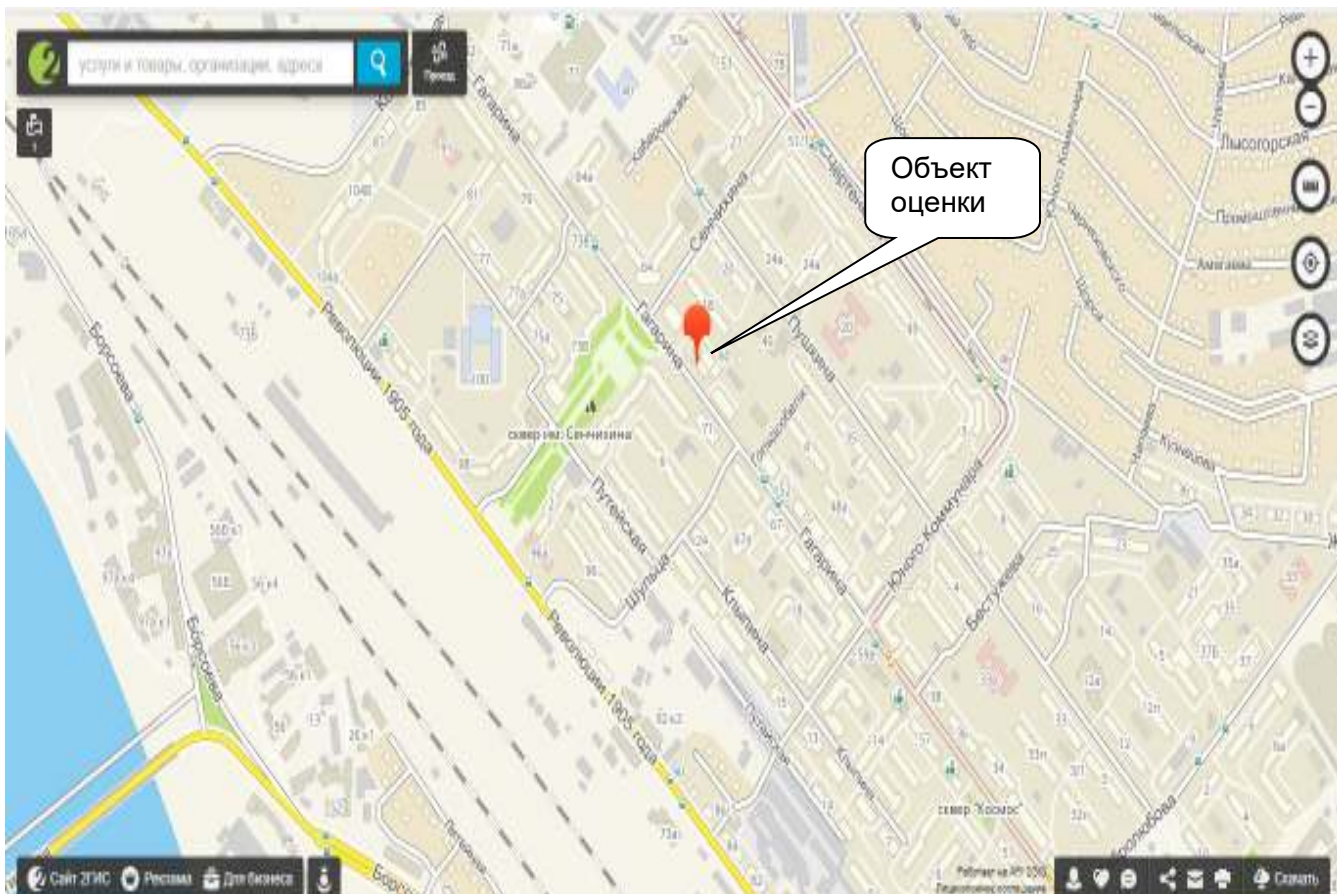
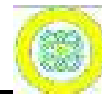


Рис. 1 Схема расположения объектов оценки



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 оштукатуренные 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	-

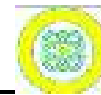
2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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 среднетажной 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 находятся объект недвижимости. При стабилизации и улучшении макроэкономических показателей в стране возможен активный выход на рынок спроса, как первичного, так и вторичного, что может в конечном итоге привести к стабилизации и дальнейшей положительной динамике цен на рынке недвижимости. Исходя из выше сказанного, Оценщиком был проведен анализ политического и социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находится оцениваемый объект – Республики Бурятия.

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

Минэкономики улучшило большинство прогнозных показателей на 2022 год. Спад экономики теперь ожидается на уровне 4,2 против 7,8% ранее, а реальных доходов — на 2,8 против 6,8%. Прогноз для ВВП на следующий год, наоборот, ухудшился.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 демонстрировала очень высокие показатели, и это создало высокую базу, пояснил журналистам логику ведомства федеральный чиновник. В целом же, по его словам, резкого спада, который прогнозировали многие аналитики весной, удалось избежать, траектория движения оказалась значительно более плавной. «Нижняя точка спада ожидается ведомством в конце первого — начале второго квартала 2023 года. В 2024–2025 годах Минэкономразвития закладывает восстановление экономики, выход на докризисный уровень (средний показатель ВВП 2021 года) произойдет к концу 2025 года».

Российская экономика январь 2024г.⁴

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

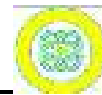
2. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

3.1. Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и

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

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf



электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения 2 месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

3.3. В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

3.4. Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

3.5. Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

5. В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности – +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

6. Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

8. В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

9. В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года). Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

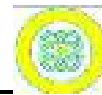
10. Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

11. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

В феврале 2024 года⁵ потребительская инфляция замедлилась до 0,68% м/м, год к году изменение цен составило 7,69%. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,77% м/м за счет снижения темпов удорожания плодоовощной продукции до 3,01%, на остальные продукты питания рост цен сохранился практически на уровне января (0,44%). В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась до 0,26% на фоне снижения цен на электротовары, отечественные и импортные легковые автомобили. В секторе услуг цены изменились на 1,06% м/м.

За неделю с 5 по 11 марта 2024 года на потребительском рынке цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%.

⁵https://www.economy.gov.ru/material/file/b48dcf561f9bba0781d9351e6448bdcf/o_tekushchey_cenovoy_situacii_13_marta_2024_goda.pdf



Ускорились снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%), на остальные продукты питания инфляция сохранилась практически на уровне прошлой недели (0,13%). На непродовольственные товары на отчетной неделе цены снизились на 0,08% при значительном снижении цен на отечественные легковые автомобили и ускорении удешевления электро- и бытовых приборов. В секторе услуг¹ цены снизились на 0,06% на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. Потребительская инфляция в феврале 2024 года

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в феврале 2024 года замедлилась до 0,68% м/м (в январе 2024 года: 0,86% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,51% м/м SA2. Год к году инфляция составила 7,69% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров в феврале рост цен замедлился до 0,77%, с исключением сезонного фактора – до 0,29% м/м SA (0,54 м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 3,01% м/м при замедлении роста цен на все наблюдаемые виды овощей, картофель, а также фрукты и цитрусовые. На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне января (0,44% м/м). Продолжили снижаться цены на мясо кур и яйца (-1,16% и -0,62% соответственно). Замедлился рост цен на масложировую и молочную продукцию, хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров в феврале 2024 года инфляция снизилась до 0,26%, с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,36% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,29% м/м. Подешевели отечественные и импортные легковые автомобили, телерадиотовары, средства связи, электро- и другие бытовые приборы, моющие и чистящие средства. На бензин цены практически не изменились (0,01%), на дизельное топливо цены снизились на 0,15%.

4. В секторе услуг в феврале 2024 года цены изменились на 1,06% м/м, с исключением сезонного фактора инфляция составила 1,00% м/м SA. Рост цен на санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги замедлился (0,77% и 0,32% соответственно).

Потребительская инфляция с 5 по 11 марта

5. За неделю с 5 по 11 марта 2024 года потребительские цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г.

6. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%. Ускорились снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%): продолжили дешеветь огурцы, замедлился рост цен на помидоры и фрукты. На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели (0,13%). Продолжили снижаться цены на яйца и мясо кур, подешевела свинина, замедлился рост цен на баранину, сахар, масложировую, молочную и хлебобулочную продукцию.

7. В сегменте непродовольственных товаров дефляция (-0,08%). Значительно подешевели отечественные автомобили (-1,75%), цены на иномарки практически не изменились (0,01%). Ускорились удешевление электро- и бытовых приборов (-0,63%), замедлился рост цен на медикаменты (до 0,07%). На бензин и дизель цены снизились (-0,02% и -0,04% соответственно).

8. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг зафиксировано снижение цен впервые с конца января 2024 года (-0,06%) на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-1,61%). Замедлился рост цен на услуги санаториев (0,18%). Темпы роста цен на наблюдаемые бытовые услуги также снизились (0,11%).

Мировые рынки

1. В феврале индекс продовольственных цен ФАО снизился на 0,7% м/м и на 10,5% г/г (в январе -0,9% м/м и -10,2% г/г), что было обусловлено значительным сокращением цен на зерновые (-5,0% м/м) и растительные масла (-1,3% м/м). Подорожали сахар (+3,2% м/м), мясо (+1,8% м/м) и молочная продукция (+1,1% м/м). В период с 5 по 11 марта на мировых рынках продовольствия цены выросли на 3,0% (-2,7% неделей ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подешевели на 9,7% г/г.

После снижения неделей ранее выросли цены на пшеницу во Франции (+7,0%), белый сахар (+3,9%), сахар-сырец (+5,2%) и пальмовое масло (+6,1%). Продолжили увеличиваться котировки на кукурузу (+3,6%), соевые бобы (+2,6%) и соевое масло (+3,6%). После увеличения неделей ранее сократились цены на говядину (-1,6%) и свинину (-2,2%). Продолжила снижаться стоимость пшеницы в США (-0,7%).

2. На мировом рынке удобрений продолжили расти цены (+2,9% после +5,9% неделей ранее) за счет увеличения стоимости смешанных (+2,4%) и азотных удобрений (+3,3%). В годовом выражении в марте удобрения подорожали на 17,3% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов цены сократились на 0,8% (-4,8% неделей ранее) в связи с сокращением котировок на железную руду (-3,6%) и металлический прокат (-1,7%). Подорожали металлолом (+1,4%) и арматура (+0,9%). В годовом выражении в марте цены на черные металлы сократились на 15,4% г/г.

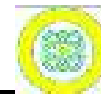
4. На рынке цветных металлов котировки продолжили рост (+2,3% после +1,8% неделей ранее) за счет увеличения стоимости алюминия (+1,4%), меди (+1,9%) и никеля (+3,5%). В годовом выражении в марте цветные металлы подешевели на 10,5% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁶

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 101,2 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 126,7 %, обрабатывающих производствах – 74,8 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром;

⁶ https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf



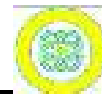
кондиционировании воздуха – 114,0 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,1 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 960,8 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 109,0 %. На конец января 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 352,2 тыс. голов (на 0,9 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 133,8 (на 4,0 % меньше), поголовье свиней – 166,2 (на 0,1 % больше), овец и коз – 302,7 (на 1,1 % больше), птицы – 445,9 тыс. голов (на 3,9 % больше). В январе 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 4,1 тыс. тонн, что по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года больше на 17,7 %, молока – 2,3 тыс. тонн (меньше на 9,1 %), яиц – 6,7 млн штук (больше на 0,8 %). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе 2024 года составил 1972,2 млн рублей или 106,2 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В январе 2024 года на территории республики введен в эксплуатацию 301 жилой дом (728 квартир) общей площадью 59,6 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 39,1 %. Оборот розничной торговли в январе 2024 года составил 23,4 млрд рублей или 106,5 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. Индекс потребительских цен в январе 2024 года к январю 2023 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 109,8 %, непродовольственные товары – 109,7 %, услуги – 107,8 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рублей, что больше на 12,8 % по сравнению с декабрем 2022 года. 6 Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 103,6 % к уровню декабря 2022 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 февраля 2024 года составила 2,1 млн рублей. Задолженность по заработной плате увеличилась по сравнению с 1 февраля 2023 года в 5,6 раза, по сравнению с 1 января 2024 года осталась на прежнем уровне. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – декабре 2023 года в республике родилось 10244 человека, умерло – 11424, естественная убыль составила 1180 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,7 %) и числа умерших (на 4,6 %).

Оборот организаций по полному кругу хозяйствующих субъектов по Республике Бурятия в январе 2024 года составил 55,1 млрд рублей или 104,9 % (в действующих ценах) к январю 2023 года и 62,2 % к декабрю 2023 года (в действующих ценах). Наибольшую долю в обороте организаций в январе 2024 года формировали организации с основным видом экономической деятельности «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (30,1 %), «Добыча полезных ископаемых» (15,0 %), «Транспортировка и хранение» (14,7 %), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (11,0 %), «Обрабатывающие производства» (9,3 %).

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



Рис.4. https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf



Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рубль. Наблюдается увеличение заработной платы на 41,6 % по сравнению с ноябрем 2023 года и увеличение на 12,8 % – с декабрем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 141,2 % к уровню ноября 2023 года и 103,6 % к уровню декабря 2022 года.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2023 года составила 440,1 тыс. человек или 45,2 % от общей численности населения республики. Из них 417,0 тыс. человек были заняты в экономике республики и 23,1 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 55,2 %, уровень безработицы – 5,3 %. Уровень общей безработицы в декабре 2023 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 4,6 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 0,4 %.

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

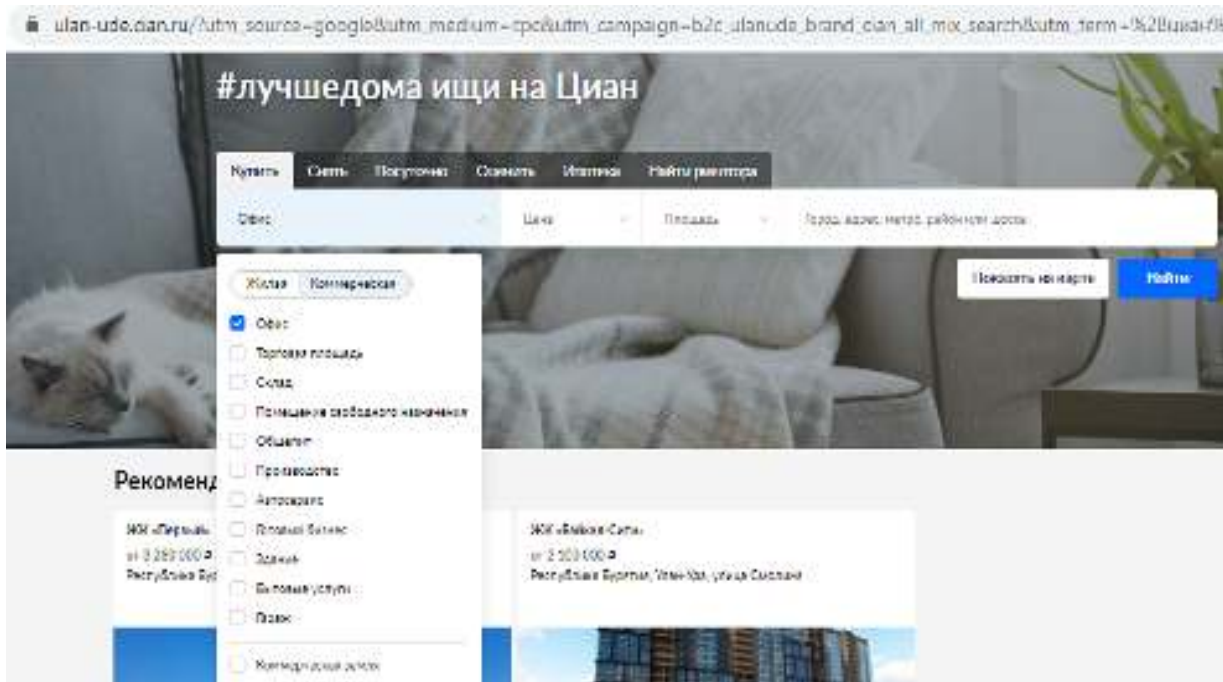


Рис. 5. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

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

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.

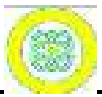
Рис.6. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г.

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 районам является Советский район г. Улан-Удэ, так как большая часть этого района расположена в Культурно-историческом центре, где много общественных и не только зданий являющимися Памятниками Архитектуры.

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

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



Просмотрено
Свободного назначения, 213 м²
3 195 000 Р 15 000 Р за м²
 ул. Красной Звезды, 42
 р-н Октябрьский
 18 часов назад



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



♥ **Продам помещение свободного назначения, 169.8 м²**
10 000 000 Р 58 893 Р за м²
 Яркая ул., 23
 р-н Железнодорожный
 1 день назад



Онлайн-показ
Пси/офис/гостиница, 236.3 м² (г. Улан-Удэ)
6 900 000 Р с НДС 29 200 Р за м²
 ул. Борсоева, 105
 р-н Советский
 17 часов назад



♥ **Продам помещение свободного назначения, 151.9 м²**
6 200 000 Р 40 816 Р за м²
 Ключевская ул., 55Г
 р-н Октябрьский
 6 дней назад



Онлайн-показ
Цивилёва 42 к1 263 м2
13 150 000 Р 50 000 Р за м²
 ул. Цивилева, 42к1
 р-н Железнодорожный
 1 день назад

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



<p>Предм. помещение свободного назначения, 208 м² 23 040 000 Р 80 000 Р/кв.м. Убинский ул, 5 р-н Октябрьский 2-этаж. новостр.</p>	<p>Свободного назначения, 136 м² 4 800 000 Р 35 294 Р/кв.м. Ключевая ул., 60А/2 р-н Октябрьский 2-этаж. новостр.</p>	<p>Помещение свободного назначения, 220 м² 18 000 000 Р 81 818 Р/кв.м. Стрелецкая ул., 58 р-н Ленинский 22-этаж. новостр.</p>	<p>Здание 600 м², помещения 50 кв.м. + 1244 земельн. п. 8 600 000 Р 21 500 Р/кв.м. ул. Степан Протоко, 35 р-н Советский 1-этаж. новостр.</p>	<p>Свободного назначения, 141 м² 7 500 000 Р 53 191 Р/кв.м. Геологическая ул., 23 р-н Октябрьский 2-этаж. новостр.</p>	<p>Свободного назначения, 312,9 м² 39 000 000 Р 124 640 Р/кв.м. ул. Советская, 68А р-н Советский 1-этаж. новостр.</p>
<p>Свободного назначения, 366,3 м² 24 990 000 Р 68 225 Р/кв.м. Октябрьская ул., 3 р-н Железнодорожный 1-этаж. новостр.</p>	<p>Свободного назначения, 190,8 м² 13 000 000 Р 68 150 Р/кв.м. пер. и Аэропорт, 26 р-н Советский 2-этаж. новостр.</p>	<p>Участок и здание по ул. Хакимова 6 900 000 Р 54 551 Р/кв.м. ул. Хакимова, 10 р-н Железнодорожный 1-этаж. новостр.</p>	<p>Офис, 135,2 м² 8 200 000 Р 60 651 Р/кв.м. ул. Бабушкина, 30А р-н Октябрьский 1-этаж. новостр.</p>	<p>Здание, 310 м² 10 900 000 Р 35 167 Р/кв.м. Ботаническая ул., 33Д р-н Железнодорожный 5-этаж. новостр.</p>	<p>Свободного назначения, 190,7 м² 15 000 000 Р 78 653 Р/кв.м. ул. Смольная, 68Б/2 р-н Советский 2-этаж. новостр.</p>
<p>Свободного назначения, 174,1 м² 17 100 000 Р 98 219 Р/кв.м. ул. Садовая, 14А р-н Советский 1-этаж. новостр.</p>	<p>Нежилос. помещение 12 000 000 Р 83 916 Р/кв.м. ул. Сельскохозяй., 39 р-н Октябрьский 4-этаж. новостр.</p>	<p>Торговая площадь, 300 м² 12 000 000 Р е. НДС: 30 000 Р/кв.м. Д/ПТ Ботаническая, 30/9А 1-этаж. новостр.</p>	<p>Свободного назначения, 204,5 м² 10 552 200 Р 51 600 Р/кв.м. кв. 1 Стрелецкая, 5А/1 р-н Октябрьский 5-этаж. новостр.</p>	<p>Свободного назначения, 350 м² 90 000 000 Р 257 143 Р/кв.м. ул. Жарская, 42 р-н Октябрьский 1-этаж. новостр.</p>	<p>Помещение на Элеваторе 144,8 м² 7 240 000 Р 50 010 Р/кв.м. ул. Лавинская, 42 а р-н Железнодорожный 5-этаж. новостр.</p>

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





















 <p>Свободного назначения, 204.5 м² 10 552 200 ₽ 51 600 ₽ за м² пр-т Строителей, 5А/1 р-н Октябрьский 2-й этаж цоколя</p>	 <p>Свободного назначения, 350 м² 90 000 000 ₽ 257 143 ₽ за м² ул. Жердева, 4/2 р-н Октябрьский 1-й этаж цоколя</p>	 <p>Помещение на Элеватора 144.8 м² 7 240 000 ₽ 50 000 ₽ за м² ул. Липовая, 48/1 р-н Железнодорожный 3-й этаж цоколя</p>	 <p>Офисное помещение в центре города 10 900 000 ₽ 69 207 ₽ за м² ул. К.У. Мухоморова, 1А р-н Советский 3-й этаж цоколя</p>	 <p>Продам помещение свободного назначения, 297.8 м² 17 000 000 ₽ 57 088 ₽ за м² Косовская ул., 22 р-н Октябрьский 4-й этаж цоколя</p>	 <p>Свободного назначения, 257.9 м² 13 307 640 ₽ 51 600 ₽ за м² пр-т Строителей, 5А/1 р-н Октябрьский 3-й этаж цоколя</p>
 <p>Офис, 131 м² 16 000 000 ₽ 122 137 ₽ за м² Климентьев ул., 29 р-н Октябрьский 1-й этаж цоколя</p>	 <p>Свободного назначения, 141 м² 4 500 000 ₽ 31 915 ₽ за м² мкр-н Восточный, ул. Корсакова р-н Железнодорожный 3-й этаж цоколя</p>	 <p>Свободного назначения, 180 м² 17 820 000 ₽ 99 000 ₽ за м² ул. Машинная, 8 р-н Октябрьский 1-й этаж цоколя</p>	 <p>Свободного назначения, 190 м² 38 000 000 ₽ 200 000 ₽ за м² ул. Болотная-б/д, 17 р-н Советский 3-й этаж цоколя</p>	 <p>Продается помещение свободного назначения 85 000 000 ₽ 224 888 ₽ за м² ул. Павлова, 25 р-н Советский 2-й этаж цоколя</p>	 <p>Торговая площадь, 161.1 кв. м 11 000 000 ₽ 71 050 ₽ за м² мкр-н Восточный, ул. Турбина, 11 р-н Железнодорожный 1-й этаж цоколя</p>
 <p>Свободного назначения, 390 м² 36 000 000 ₽ 92 308 ₽ за м² Климентьев ул., 90/5 р-н Октябрьский 2-й этаж цоколя</p>	 <p>База на Бурагоде 12 000 000 ₽ 40 000 ₽ за м² пр-т Строителей, 116 р-н Советский 3-й этаж цоколя</p>	 <p>Свободного назначения, 193 м² 13 500 000 ₽ 69 948 ₽ за м² ул. Бубен, 20А р-н Железнодорожный 3-й этаж цоколя</p>	 <p>Свободного назначения, 196.5 м² 5 700 000 ₽ 28 810 ₽ за м² Косовская ул., 18 р-н Октябрьский</p>	 <p>Торговая площадь, 130 м² 5 500 000 ₽ 42 308 ₽ за м² с. Лосовая, Бурлацкий пер., 1 2-й этаж цоколя</p>	 <p>Свободного назначения, 165.1 м² 12 600 000 ₽ 76 400 ₽ за м² ул. Жуковского, 8 р-н Железнодорожный 3-й этаж цоколя</p>

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




















 <p>Свободного назначения, 233.5 м² 7 300 000 Р 31 263 Р/кв.м. Блюнокский ул., 803А/2 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Торговая площадь, 300 м² 6 000 000 Р 20 000 Р/кв.м. С. Ипполит, Октябрьская ул., 354 2 недели назад</p>	 <p>Универсальное помещение, 152 кв. м 12 000 000 Р 78 947 Р/кв.м. ул. Тереховская, 20А р-н Октябрьский</p>	 <p>Свободного назначения, 260 м² 19 200 000 Р 80 000 Р/кв.м. мкр-н Восточный, ул. Кавказа, 25 р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>	 <p>Свободного назначения, 300 м² 10 900 000 Р 36 333 Р/кв.м. мкр-н Восточный, ул. Корсаков, 33 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	 <p>База/ здание с участком/ Стрелка/ Проспект Автомоб 16 350 000 Р 43 867 Р/кв.м. класс А поселок Политок, 10 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>
 <p>Свободного назначения, 260 м² 19 200 000 Р 80 000 Р/кв.м. мкр-н Восточный, ул. Кавказа, 25 р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>	 <p>Свободного назначения, 300 м² 10 900 000 Р 36 333 Р/кв.м. мкр-н Восточный, ул. Корсаков, 33 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	 <p>База/ здание с участком/ Стрелка/ Проспект Автомоб 16 350 000 Р 43 867 Р/кв.м. класс А поселок Политок, 10 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 164.3 м² 6 200 000 Р 37 736 Р/кв.м. ул. Лавочкина, 48 р-н Октябрьский</p>	 <p>Здание, 328 м² 34 500 000 Р 105 183 Р/кв.м. ул. Вокзальная, 17 р-н Советский 1 неделю назад</p>	 <p>Продам офисное помещение, 184,1 м² 11 000 000 Р 59 790 Р/кв.м. ул. А.У. Мухомова, 1А р-н Советский 2 недели назад</p>
 <p>Свободного назначения, 164.3 м² 6 200 000 Р 37 736 Р/кв.м. ул. Лавочкина, 48 р-н Октябрьский</p>	 <p>Здание, 328 м² 34 500 000 Р 105 183 Р/кв.м. ул. Вокзальная, 17 р-н Советский 1 неделю назад</p>	 <p>Продам офисное помещение, 184,1 м² 11 000 000 Р 59 790 Р/кв.м. ул. А.У. Мухомова, 1А р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Продам офисное помещение, 319 м² 15 000 000 Р 47 022 Р/кв.м. ул. Хинловская, 95 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	 <p>Продам офисное помещение, 350 м² 18 000 000 Р 51 429 Р/кв.м. мкр-н Загорск, ул. Родины, 1 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	

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











 <p>1/77</p> <p>Отдельный вход</p> <p>7 000 000 Р 9 000 000 Р</p> <p>19 402 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 360.4 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Хрустальный д. 9а р-н Стеклозавод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/41</p> <p>Рекомендуем вам</p> <p>Отдельный вход</p> <p>7 600 000 Р 7 200 000 Р</p> <p>19 715 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 385.5 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Мухомова р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/76</p> <p>Отдельный вход</p> <p>5 000 000 Р</p> <p>24 355 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 205.3 м² - -1/5 эт.</p> <p>ул. Лесного д. 19А/1 р-н Бурнад</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/15</p> <p>Отдельный вход</p> <p>5 900 000 Р</p> <p>28 711 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 205.5 м² - -1/5 эт.</p> <p>ул. Лесного д. 19а/1 р-н Бурнад</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/13</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 900 000 Р</p> <p>21 122 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 137.3 м² - 1/18 эт.</p> <p>ул. Восток д. 7а р-н Гарматовский</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/27</p> <p>Отдельный вход</p> <p>6 990 000 Р</p> <p>22 136 Р/м²</p> <p>Офис - 316 м² - 3/5 эт.</p> <p>ул. Ботаническая р-н Проспект автомобилистов</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/29</p> <p>Отдельный вход</p> <p>10 000 000 Р</p> <p>30 395 Р/м²</p> <p>Офис - 329 м² - 2/3 эт.</p> <p>ул. Ленин р-н Кяхта</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/15</p> <p>Отдельный вход</p> <p>8 400 000 Р</p> <p>30 623 Р/м²</p> <p>Офис - 274.3 м² - -1/10 эт.</p> <p>ул. Ключевская д. 39 р-н 18 квартал</p> <p>Показать телефон</p>

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

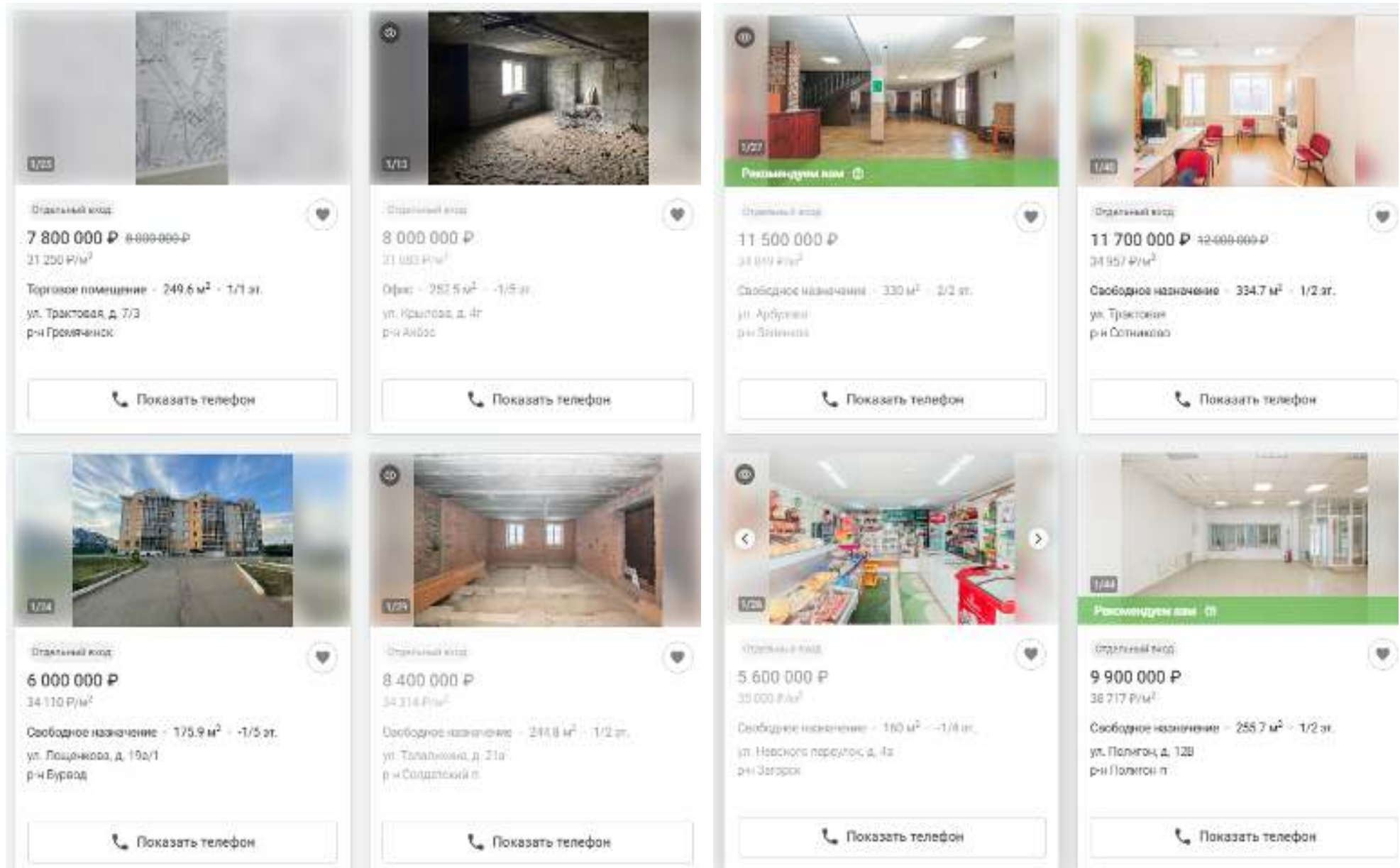


Рис. 8 Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. на сайте Этажи.











 <p>Статусный код</p> <p>7 500 000 Р 83 229 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 153,8 м² - 1/1 эт. ул. Демин р-н Ивдельное</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Статусный код</p> <p>16 000 000 Р 40 025 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 327,7 м² - 1/5 эт. ул. Терешковой д. 32а р-н Саяны</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Статусный код</p> <p>9 900 000 Р 55 295 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 193 м² - 1/5 эт. ул. Байка д. 20а р-н ПБЗ</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Статусный код</p> <p>18 000 000 Р 51 429 Р/м²</p> <p>Офис - 350 м² - 2/3 эт. ул. Рудны д. 1 р-н Загорск</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Статусный код</p> <p>12 000 000 Р 45 930 Р/м²</p> <p>Офис - 240,3 м² - 1/2 эт. ул. Бабушкина д. 180 р-н Текстильщик</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Статусный код</p> <p>20 000 000 Р 50 000 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 400 м² - 2/2 эт. ул. Коллективная д. 15 р-н Шадринск</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Статусный код</p> <p>14 800 000 Р 53 100 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 278,3 м² - 1/1 эт. ул. Гроховская д. 1 р-н Лесной Борок</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Статусный код</p> <p>18 000 000 Р 52 410 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 327 м² - 1/1 эт. ул. Бабушкина д. 56 р-н Текстильщик</p> <p>Показать телефон</p>

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

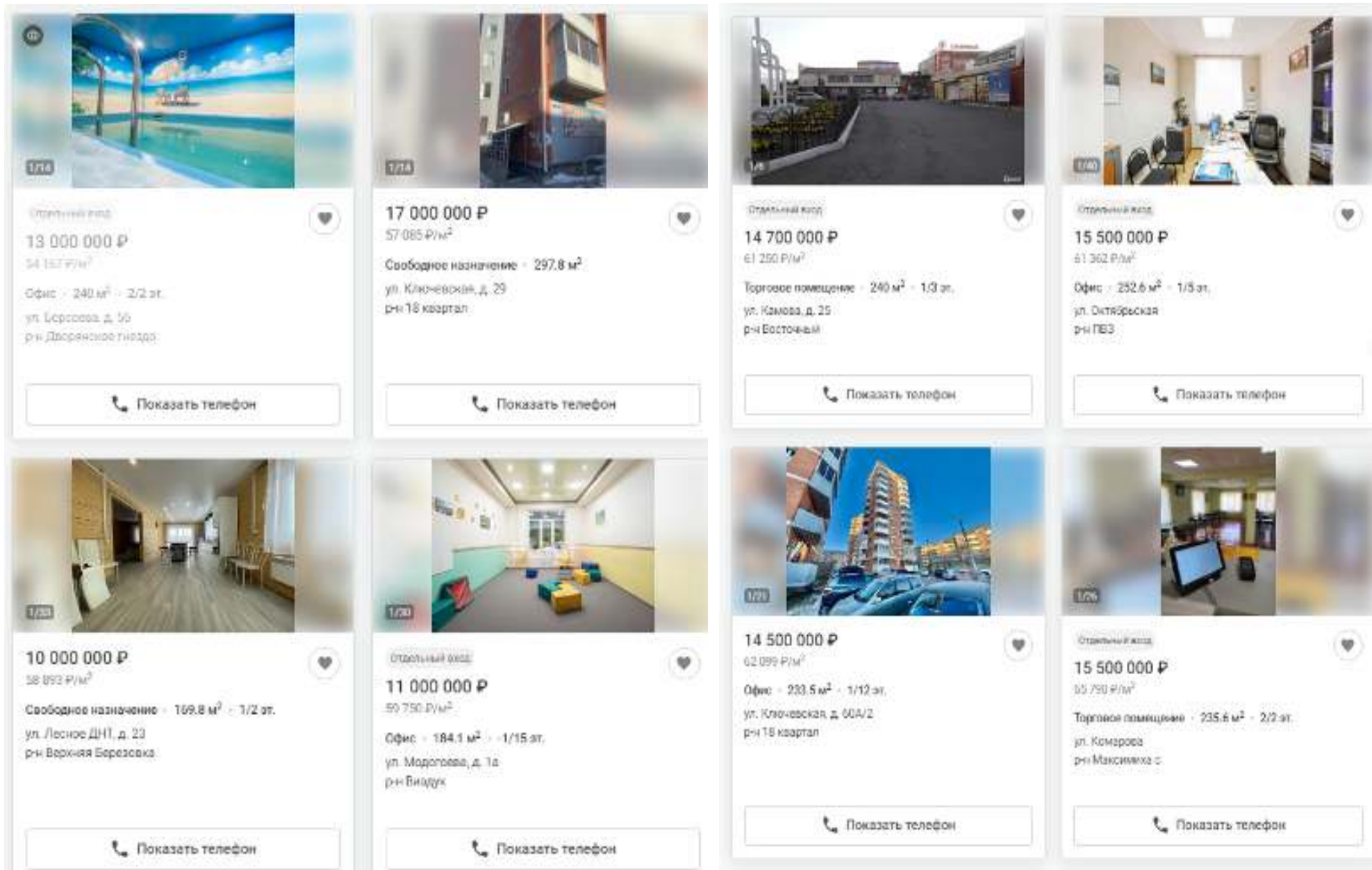


Рис. 8. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. на сайте Этажи

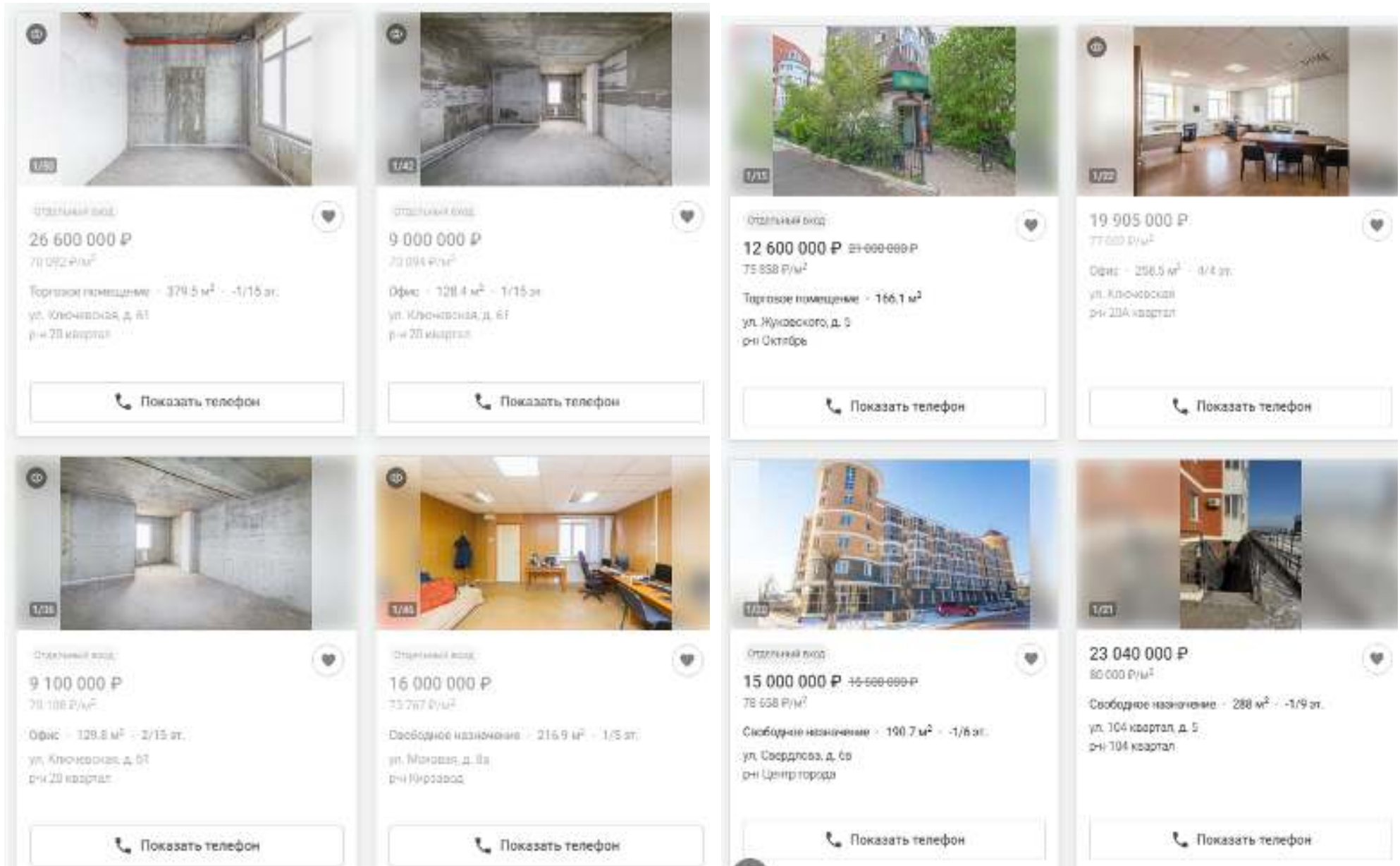
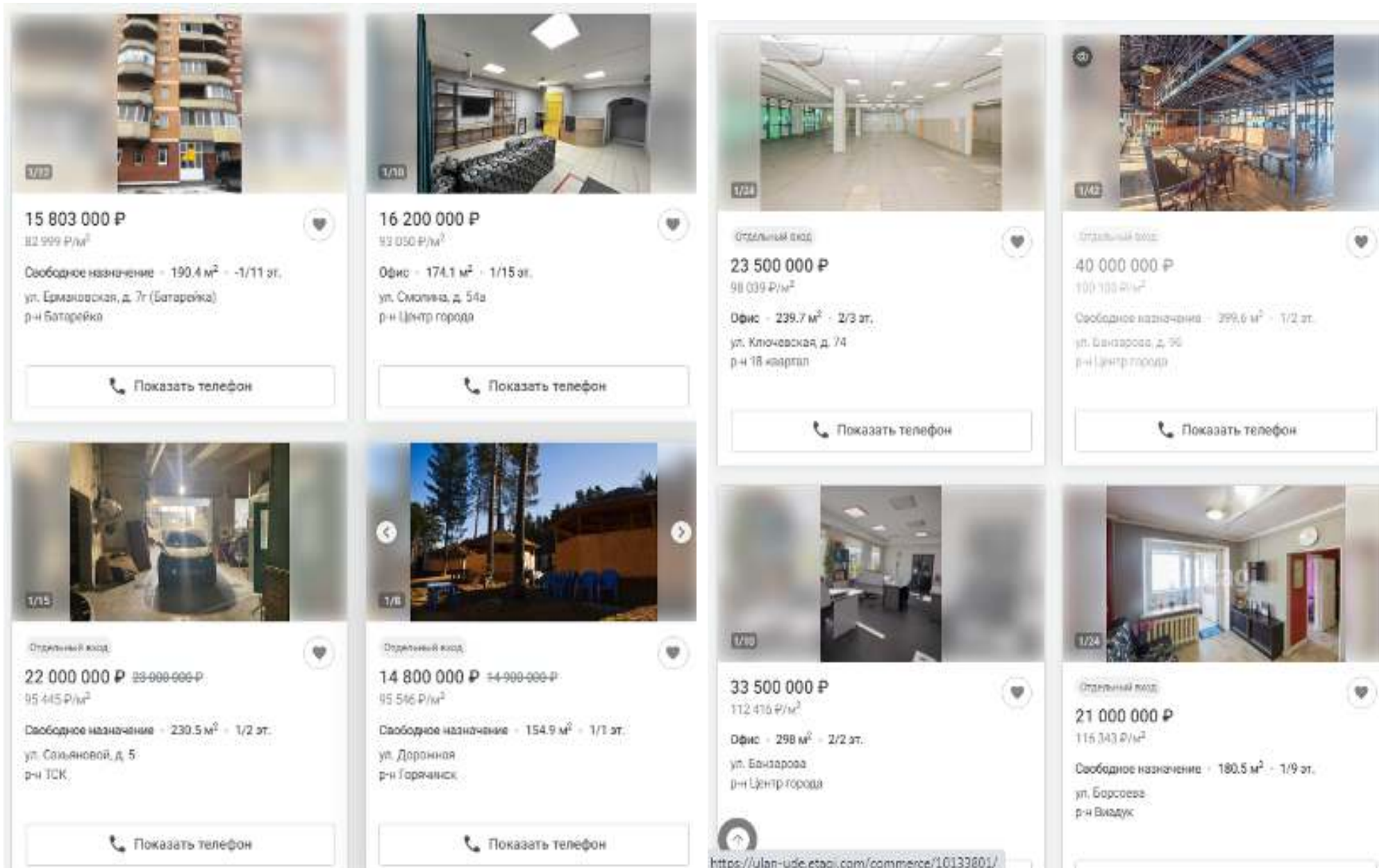
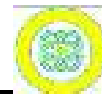


Рис. 8. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. на сайте Этажи



№	Цена (₽)	Цена за кв. м (₽/м²)	Площадь (м²)	Этаж	Адрес	Район
1/13	15 803 000	82 999	190.4	-1/11	ул. Ермаковская, д. 7г (Батарейка)	р-н Батарейка
1/18	16 200 000	83 050	174.1	1/15	ул. Смоленца, д. 54а	р-н Центр города
1/24	23 500 000	98 039	239.7	2/3	ул. Ключевская, д. 74	р-н 18 квартал
1/42	40 000 000	100 100	399.6	1/2	ул. Банзарова, д. 90	р-н Центр города
1/15	22 000 000	95 445	230.5	1/2	ул. Соляной, д. 5	р-н ТСК
1/8	14 800 000	95 546	154.9	1/1	ул. Доронная	р-н Горячаник
1/10	33 500 000	112 416	298	2/2	ул. Банзарова	р-н Центр города
1/24	21 000 000	116 343	180.5	1/9	ул. Борсоева	р-н Виздук

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 15 000 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, более низкие цены зачастую, 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. 9. 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. 10. 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.

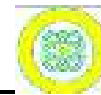
Данный фактор имеет большое значение, но больше для коммерческих объектов, т.е. торговой недвижимости, офисной, сферы услуг, общественного питания. В целом по г. Улан-Удэ, рынок коммерческой представлен по всем районам, и имеет свою специфику, так как в каждом районе, есть преобладающие центральные части 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 15 000 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, более низкие цены зачастую, это продажа цокольных этажей либо помещений свободного назначения, 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 – 257 143 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

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

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

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

(а) используя 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.

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

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

(ii) рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или 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.

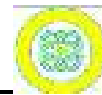
Вывод: исходя из текущего положения в экономике РФ, а так же социально-экономического положения Республики Бурятия, невозможно говорить об «Активности рынка», разброс цен достаточно большой, сделки не производятся совсем, либо присутствует какой либо фактор вынужденной продажи в условиях кризиса.

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

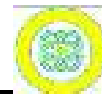
Рыночный (сравнительный) подход — совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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 контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет стоимости 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 2023-2024 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.

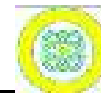
Таким образом, федеральные стандарты оценки не содержат требований об указании кадастровых номеров аналогов, либо иных идентификационных сведений, а также требований об обеспечении проверки информации об их характеристиках и сделках.

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	13 150 000	32 000 000	9 900 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	13.03.2024	05.09.2023	09.09.2023 нет изменений на текущую дату
Общая площадь, кв.м.	291/ 359,1	263	617,8	193
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	50 000,00	51 796,70	51 295,34
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, ул. Цивилева, 42к1 р-н Железнодорожный	р-н 140А квартал, ул. 140А квартал, д. 20	Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н ПВЗ, ул. Буйко, 20а



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 расположено в цокольном этаже на уровне 1-го	помещение расположено в цокольном этаже на уровне 1-го	1 этаж
Состояние отделки	Хорошее	требует косметического ремонта	хорошее . Лучше чем у объектов оценки, более современные материалы	требует косметического ремонта
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 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 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 малоэтажной (среднеэтажной и высотной) жилой застройкой
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная
Ссылка на источник	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_ne_dvizhimost/tsivileva_42_k_1_263_m2_2644761865	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_n_edvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1235.4_m_2772922779	https://ulan-ude.etagi.com/commerc_e/5535297/

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	5 000 000	2 900 000	7 500 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	11.03.2024	04.03.2024	04.07.2023
Общая площадь, кв.м.	267,8/302,1	205,30	137,3	410
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	24 354,60	21 121,63	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.	р-н Бурвод, ул. Лощенкова, 19А/1	р-н Гормолзавод, ул. Боевая, 7в	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	цоколь	цоколь
Состояние отделки	На момент оценки в подвале площадью 302,1 кв.м. были проведены работы, в подвале площадью 267,8 кв.м	без отделки	без отделки	без отделки

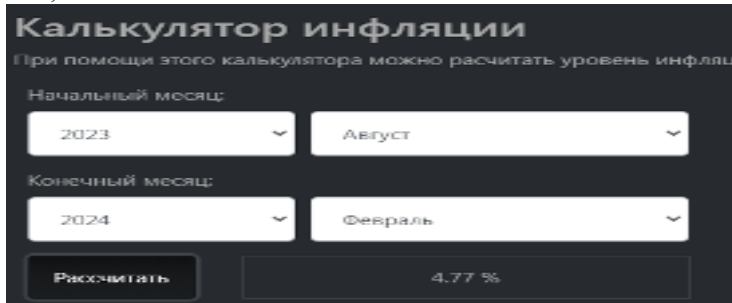


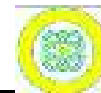
	частичный ремонт в меньшей половине помещения			
Краткое описание местоположения, примечание	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с жилой застройкой	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной) жилой застройкой. помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной) жилой застройкой. помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной) жилой застройкой. 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/6410469/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/9566872/	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

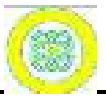
Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																										
Корректировка на дату	1 2 3	0 +4,77 0	<p>В данном случае корректировка применяется, для объекта аналога № 2, в размере + 4,77%.</p>  <p>https://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B</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 % , 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>Средняя</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12,5%</td> <td>8,0% - 17,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,0%</td> <td>9,2% - 20,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13,0%</td> <td>7,5% - 18,5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12,5%</td> <td>7,7% - 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		Средняя	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5% - 18,5%	4. Стрит-ритейл	12,5%	7,7% - 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																												
	Средняя	Расширенный интервал																											
Цены предложений объектов																													
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%																											
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5% - 18,5%																											
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,7% - 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%																											

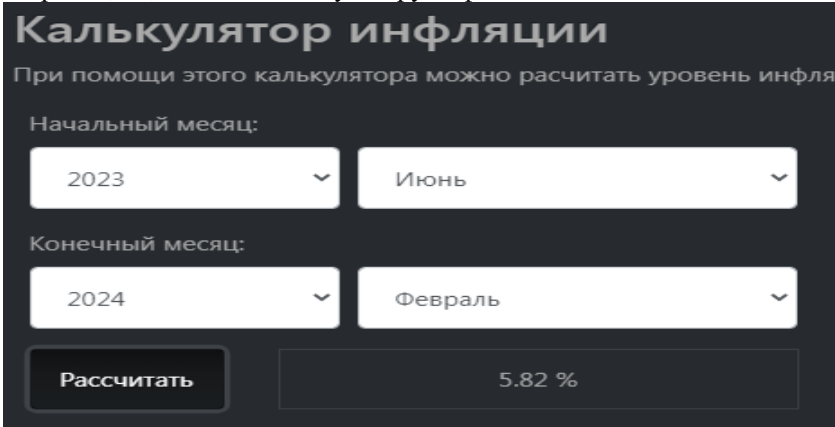


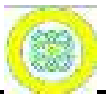
Корректировка на местоположение	1 2 3	0 0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не применяется, так как все рассматриваемые объекты расположены в спальных районах, со схожей экономической зоной, вблизи расположены автомобильные дороги, торговые помещения, административные и офисные помещения, остановки общественного транспорта																																												
Корректировка на масштаб	1 2 3	0 5 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. 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%. Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Подпись автора Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи																																												
			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="5">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>Общая площадь, кв. м.</th> <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> <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>1.78</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					Общая площадь, кв. м.	до 125	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	1.78	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																																													
		Общая площадь, кв. м.	до 125	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	1.78																																									
	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																																									
Корректировка на этаж	1 2 3	0 0 0	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, так как исходя из объявлений все помещений расположены на 1 –ом этаже, аналог 1, расположен в околном этаже на уровне первого, поэтому корректировка не применяется, к тому же все рассматриваемые объекты расположены в жилых многоквартирных домах, что говорит о схожести объектов.																																												
Корректировка на состояние отделки (аддитивная поправка в руб.)	1 2 3	+1897 -1485 +1897	В данном случае корректировка потребуется в размере + 1897 руб./ кв.м. для объектов аналогов № 1 и 3 (так как данные объекты хоть и имеют простой ремонт, но требует косметических работ) ., для объекта Аналога 2 корректировка составит – 1485 руб./ кв.м так как его ремонт более свежий, из новых материалов. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А. Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Подпись автора Таблица 413. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м																																												
			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></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>			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	
		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																																									
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.																																															

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 +5,8%	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



			<p>размере + 5,8%, согласно калькулятору инфляции.</p>  <p>https://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BA%D1%83%D0%BB%D1%8F%D1%82%D0%BE%D1%80%D1%8B</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>Средние</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12.5%</td> <td>8.0% - 17.0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15.0%</td> <td>9.2% - 20.8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13.0%</td> <td>7.5% - 18.5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12.5%</td> <td>7.3% - 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		Средние	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% - 20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.3% - 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																																											
	Средние	Расширенный интервал																																										
Цены предложений объектов																																												
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%																																										
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% - 20.8%																																										
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%																																										
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.3% - 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	<p>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 и высотной застройки.</p>																																									
Корректировка на масштаб	1 2 3	0 0 +5	<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 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> <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">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>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>от 125 до 300</td> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.36</td> <td>1.78</td> </tr> <tr> <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>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>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>	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	1.78	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
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	1.78																																							
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																																							

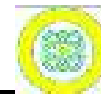


Корректировка на этаж	1	-10	<p>Данная поправка учитывает расположение в здании, так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны чем этажи выше либо в подвале или цоколе. Корректировка потребуется для всех объектов Аналогов в размере -10%, так как все аналоги расположены в цокольном этаже, а объекты оценки в подвале. 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 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 rowspan="4">объект оценки</td> <td>1 этаж</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>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> <td>1.23</td> </tr> <tr> <td>цоколь</td> <td>0.81</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> </tr> <tr> <td>подвал</td> <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																												
2	-10																																
3	-10																																

Корректировка на отделку для помещения 267,8 кв.м.	1	+6,5	<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. Подпись автора</p> <p>Матрица коэффициентов</p> <p>Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Состояние отделки объектов недвижимости</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <th>требует косметического ремонта</th> <th>требует капитального ремонта (без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Объект оценки</td> <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>	Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)	Объект оценки	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
	Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог																															
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)		типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)																											
Объект оценки	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																												
2	+6,5																																
3	+6,5																																

Корректировка на отделку для помещения 302,1 кв.м.	1	+13	<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> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Подпись автора</p> <p>Матрица коэффициентов</p> <p>Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Состояние отделки объектов недвижимости</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <th>требует косметического ремонта</th> <th>требует капитального ремонта (без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Объект оценки</td> <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>	Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)	Объект оценки	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
	Состояние отделки объектов недвижимости	Аналог																															
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)		типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)																											
Объект оценки	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																												
2	+13																																
3	+13																																

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;

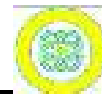
S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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	13 150 000	32 000 000	9 900 000
2	Общая площадь, кв.м.	291	263	617,8	193
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	50 000	51 797	51 295
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	4,8%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	50 000	54 283	51 295
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	42 500	46 140	43 601
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	42 500	46 140	43 601
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	42 500	46 140	43 601
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	5,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	42 500	48 448	43 601
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%



15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	42 500	48 448	43 601
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	42 500	48 448	43 601
18	Корректировка на отделку, %	оценка	1897,00	-1485,00	1897,00
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	44 397	46 963	45 498
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%	10%	0%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,10	1,00
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		1,00	0,91	1,00
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,91	
24	Весовой коэффициент	-	0,34	0,31	0,34
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	15 261	14 676	15 640
27	Итого стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			45 577	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			291	
29	Итого стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)			13 262 967	
30	Итого стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			13 260 000	

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

13 260 000

(тринадцать миллионов двести шестьдесят тысяч) рублей

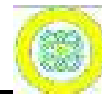
Для помещения площадью 359,1 кв.м. расположенного на первом этаже принимается справедливая стоимость 1 кв.м. рассчитанного для помещения площадь 291 кв.м. так как они расположены рядом.

16 370 000

(шестнадцать миллионов триста семьдесят тысяч) рублей

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

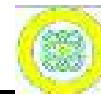
	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	5 000 000	2 900 000	7 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	267,8	205,3	137,3	410
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	24 355	21 122	18 293
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	4,8%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	24 355	21 122	19 171
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	20 701	17 953	16 295
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	20 701	17 953	16 295
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	20 701	17 953	16 295
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	5,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	20 701	17 953	17 110
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	20 701	17 953	17 110
16	Корректировка на этаж, %	оценка	-10,0%	-10,0%	-10,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	18 631	16 158	15 399
18	Корректировка на отделку, %	оценка	6,5%	6,5%	6,5%



19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	19 842	17 208	16 400
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	17%	17%	27%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,17	1,17	1,27
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,85	0,85	0,79
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		2,50		
24	Весовой коэффициент	-	0,34	0,34	0,32
25	Сумма весов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	6 792	5 891	5 172
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		17 855		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		267,8		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)		4 781 571		
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		4 780 000		

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	5 000 000	2 900 000	7 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	302,1	205,3	137,3	410
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	24 355	21 122	18 293
4	Корректировка на дату%	оценка	0,0%	0,0%	5,8%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	24 355	21 122	19 357
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	20 701	17 953	16 454
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	20 701	17 953	16 454
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	20 701	17 953	16 454
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	5,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	20 701	17 953	17 276
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	20 701	17 953	17 276
16	Корректировка на этаж, %	оценка	-10,0%	-10,0%	-10,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	18 631	16 158	15 549
18	Корректировка на отделку, %	оценка	13,0%	13,0%	13,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	21 053	18 259	17 570
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	23%	23%	34%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,23	1,23	1,34
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,81	0,81	0,75
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		2,37		
24	Весовой коэффициент	-	0,34	0,34	0,31



25	Сумма весов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25)	-	7 215	6 257	5 527
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		19 000		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		302,1		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 x стр.28)		5 739 839		
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		5 740 000		

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.	4 780 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал.	5 740 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31	13 260 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32	16 370 000
Итого	40 150 000

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: 40 150 000 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) :

40 150 000

(сорок миллионов сто пятьдесят 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.	4 780 000
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.	5 740 000
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	13 260 000
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	16 370 000
				40 150 000

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.

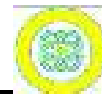
Оценщик

 /Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»

 /Бадмацыренова Ц.А.

20 марта 2024 г.



8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости:

Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации; 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:

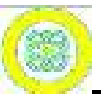
1. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
2. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
3. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
4. Разъяснения 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.

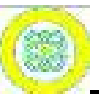


Приложение 1 Фотографии объекта оценки



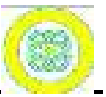
Общий вид здания

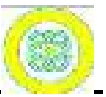




Помещения на первом этаже (площадь. 291 кв.м.)

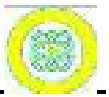


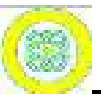




Помещения на первом этаже (площадь 359,1 кв.м.)

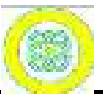


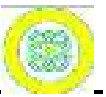




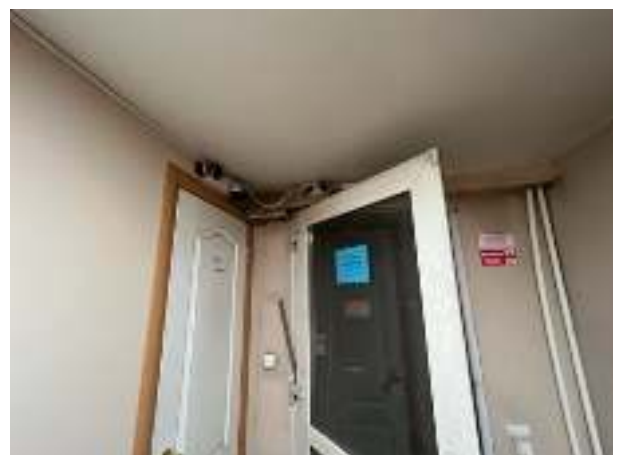
Помещение подвал. 267,8 кв.м.

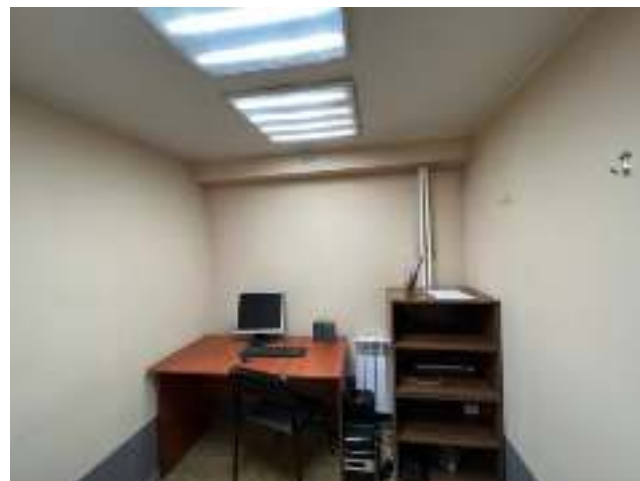




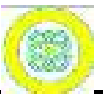


Помещение Квеста в подвале площадью 302,1 кв.м.



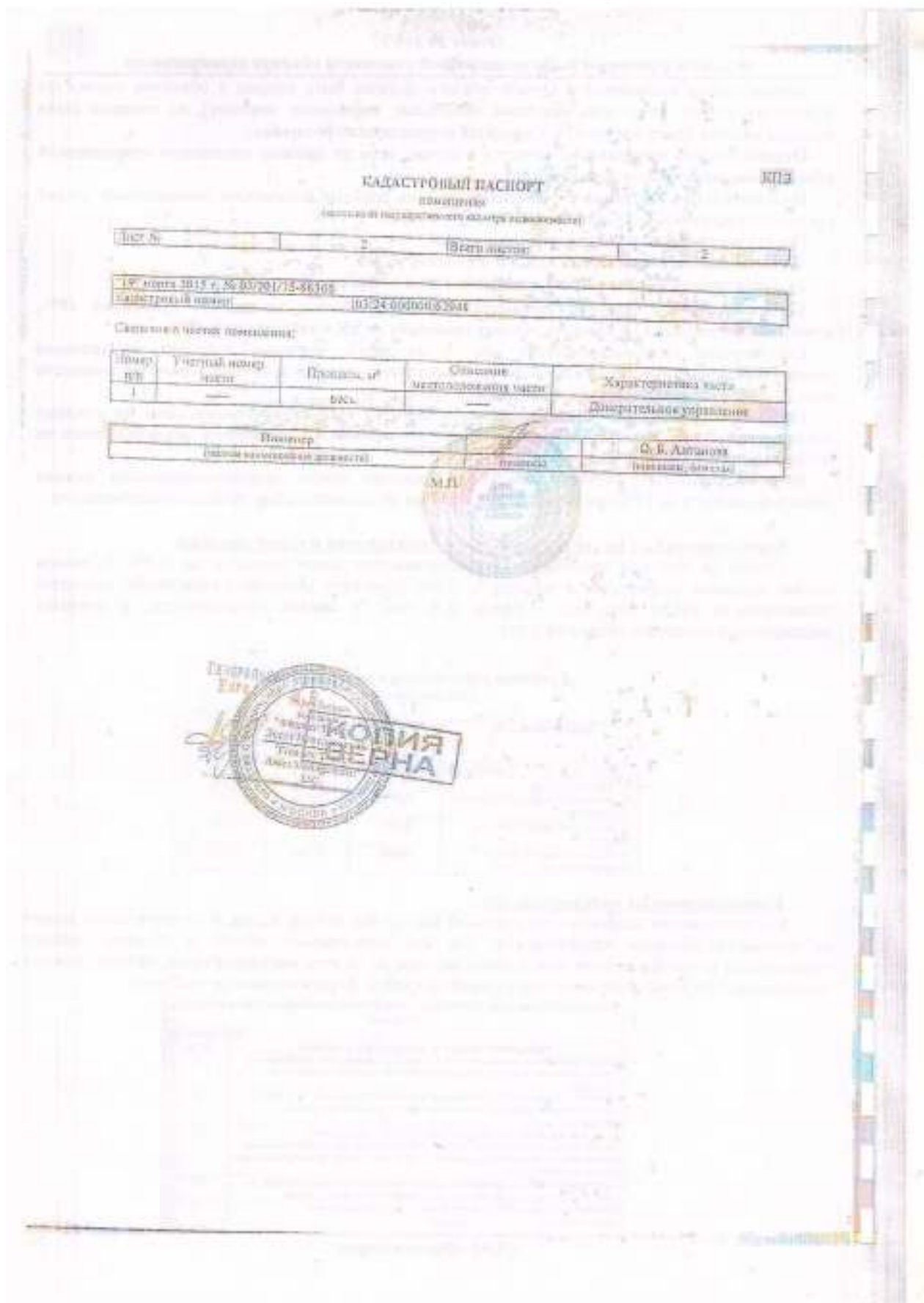
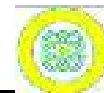


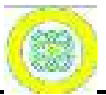
Помещение в подвале площадью 302,1 кв.м.



Приложение 2 Копии документов Заказчика







БУ РБ "Государственный архив - Республика Беларусь"
 (Государственный архив Республики Беларусь)
 Улан-Удэский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 на помещение

Наименование: Жилые 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: Литвацкая, № 80, блок Б

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

Дата составления технического паспорта: 19 марта 2012г.
 Дата выдачи технического паспорта: _____

СОБЛАСОВАНО

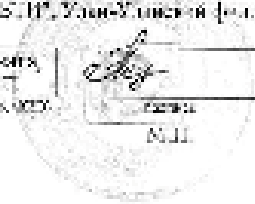
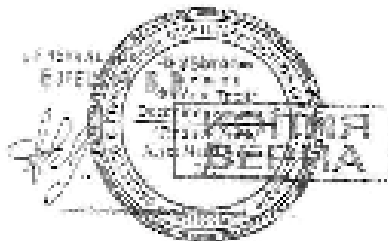
Наименование государственной организации
 недвижимости на дату составления
 технического паспорта:
 Государственный архив Республики Беларусь
 филиал государственной службы
 недвижимости

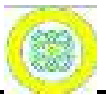
Составитель: _____
 М.П.

Наименование организации технического
 инвентаризации, осуществляющей составление
 технического паспорта:

БУ РБ "Государственный архив -
 Республика Беларусь", Улан-Удэский филиал

Исполнитель: _____
 Подпись: _____
 М.П.



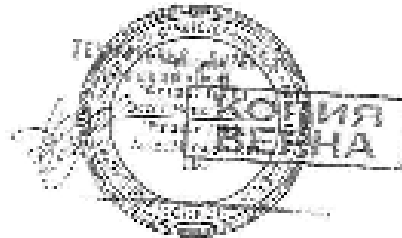


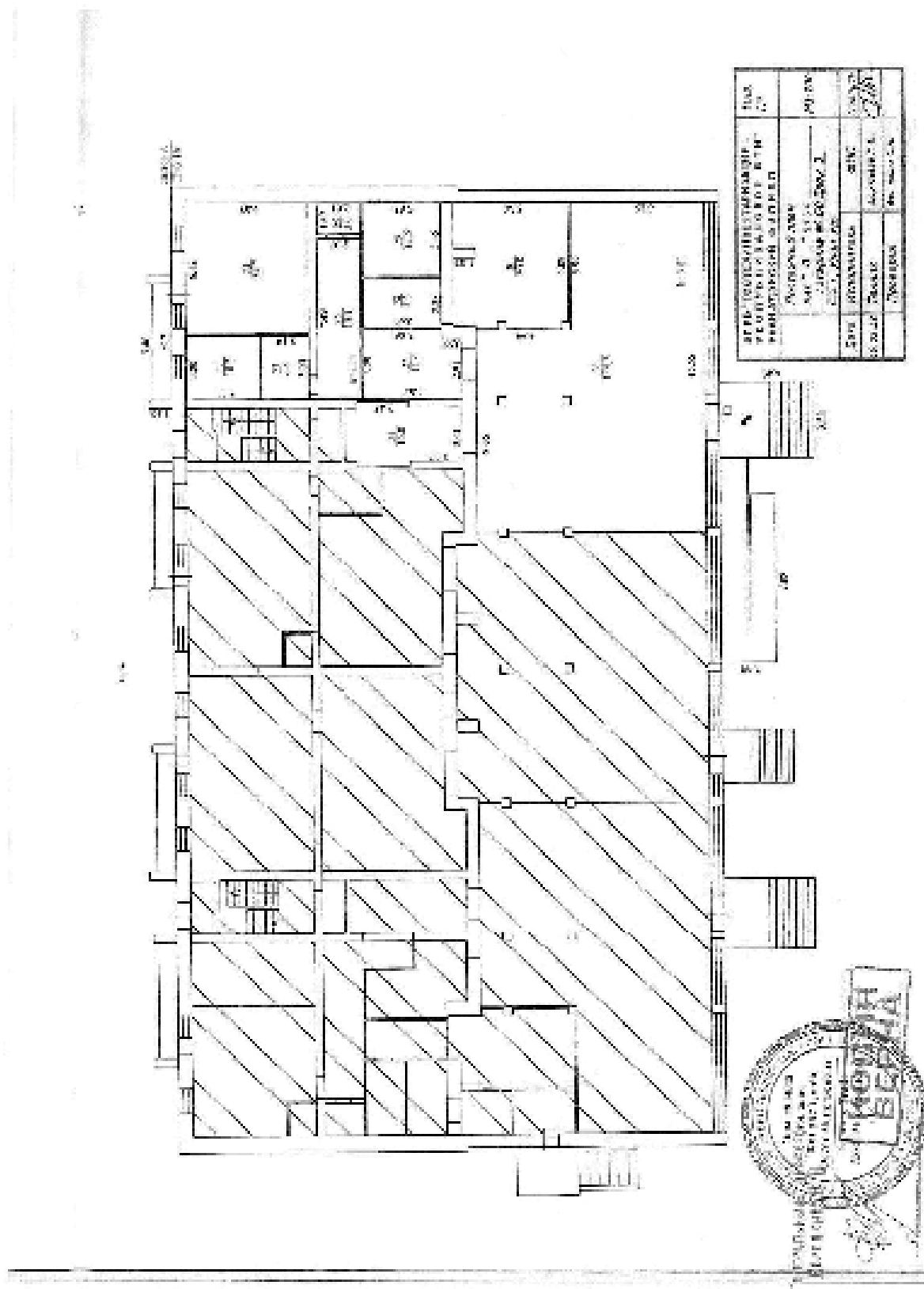
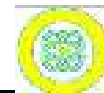
I. Сведения о регистрации права собственности

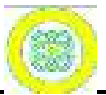
Дата регистрации	Планировочное название территории, учредительная организация	Документ, удостоверяющий право собственности	Литера участка	Энд. права	Подпись, подпись-послеоплата
1	2	3	4	5	6
28.11.2011	Введенный в эксплуатацию план территории выделенной территории в области	Свидетельство о государственной регистрации права от 28.11.2011 г. 03-75/2011/019201	1	Общая долевая собственность	

II. Общие сведения

Назначение: Нежилое помещение
 Назначение: Не назначено
 Год постройки: 2009
 Категория земель (использ.):

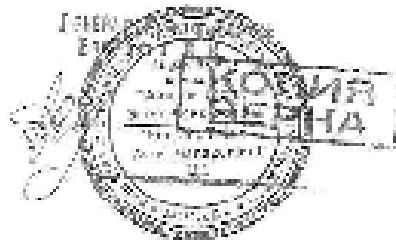


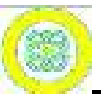




III. Оценка объектов недвижимости на дату отчета

№	№	№	№	Наименование	Данные об объектах недвижимости			Итого по объектам недвижимости	Итого по объектам недвижимости	Примечания
					Общая площадь	Объем	Стоимость			
				Объект	12,5	1,0	1,0			
				Объект	11,0	0,9	0,9			
				Объект	3,0	0,3	0,3			
				Объект	14,7	1,2	1,2			
				Объект	11,0	0,9	0,9			
				Объект	12,1	1,0	1,0			
				Объект	14,0	1,1	1,1			
				Объект	11,0	0,9	0,9			
				Объект	11,0	0,9	0,9			
				Объект	12,1	1,0	1,0			
				Объект	12,1	1,0	1,0			
				Итого по объектам недвижимости	122,5	10,0	10,0			
				Итого по объектам недвижимости	327	24,8	24,8			





IV. Оценка конструктивных элементов здания и сооружений

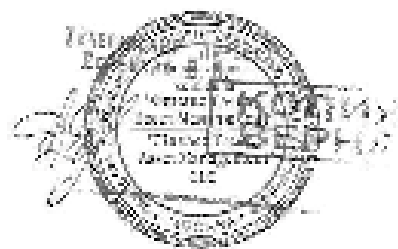
Заказчик: Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр экспертизы средств медицинского назначения»
 Адрес: 125080, Москва, ул. Садовая-Кавказская, д. 19
 Объект: Объект недвижимости № 1

Год составления отчета: 2024

Число листов: 4

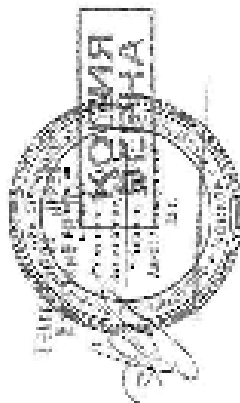
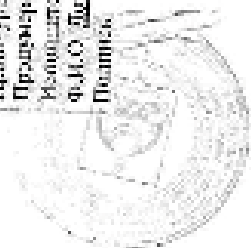
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Состояние конструктивных элементов (разрушен, поврежден, исправен и т.д.)
1	2	3
1	Стены	Исправны
2	Перегородки	Исправны, имеются трещины
3	Полы	Исправны, имеются трещины
	Потолки	
4	Двери	Исправны
5	Окна	Исправны, имеются трещины
6	Гретье	Исправны
	Вентиляция	
7	Трубопроводы	Исправны, имеются трещины
	Проводка	
8	Внутренние отделочные работы	Исправны
	Полы	
9	Полы	Исправны
	Плиты	
	Самолит	
	Самолит	
	Самолит	
	Самолит	
	Самолит	
	Самолит	
	Самолит	
	Самолит	
	Самолит	
	Самолит	

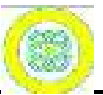
Масштаб: 1:100





Ценовая группа — 5 — класс
Предприятие — 0 — объект
Материал —
Ф.И.О. Давыдов М.С.
Подпись: *М.С. Давыдов*





СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
 Управление Федеральной службы государственной регистрации,
 кадастра и картографии по Республике Бурятия

Дата выдачи: 14.02.2013 г.

Документы-основания:
 Договор купли-продажи недвижимого имущества №283691 от 28.01.2013 г.

Субъект (субъекты) права:
 Свидетельство выдано на основании заявления о предоставлении государственной услуги, указанного в Едином государственном реестре недвижимости и Единого государственного реестре недвижимости от 21 июля 1994 года № 422-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрированного на основании Единых государственных реестров недвижимости и Единого государственного реестра недвижимости, кадастра и картографии по Республике Бурятия.

Вид права: общая доля в собственности.

Объект права:
 Помещение, полномочие: нежилое. Площадь: общая 256,1 кв.м., номера по поэтажному плану: УГ15-20/02, №этаж: 1.
 Адрес (ж/д-подключение):
 Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гигиеник, дом №69, этаж: 3

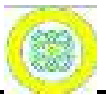
Кадастровый (или условный) номер:
 03-05-011/10/2013-033

Существующие ограничения (бремя) права: Договор купли-продажи государственного имущества, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости от 14.02.2013 г. кадастровый номер регистрации № 03-05-011/10/2013-033

Регистратор:   Сурдубеева И. С.

**КОПИЯ
 ВЕРНА**

03-АА 283691 



БУ РБ "Государственный архив - Республика Беларусь"
 (Государственный архив Республики Беларусь)
 Улан-Удэский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 на помещение

Наименование: Жилые 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: Литвацкая, № 80, блок Б

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

Дата составления технического паспорта: 19 марта 2012г.
 Дата выдачи технического паспорта: _____


СОБЛАСОВАНО

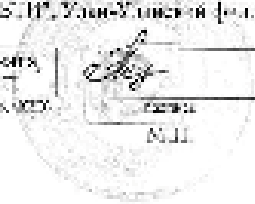
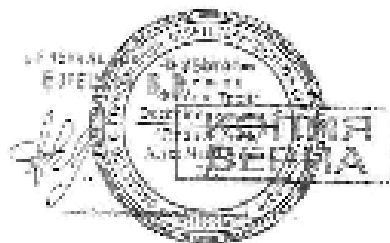
Наименование государственного учреждения
 недвижимости на дату составления
 технического паспорта:
 Государственный архив Республики Беларусь
 филиал государственного учреждения
 недвижимости

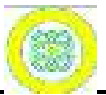
Составитель: _____
 М.П.

Наименование организации технического
 инвентаризации, осуществляющей составление
 технического паспорта:

БУ РБ "Государственный архив -
 Республика Беларусь", Улан-Удэский филиал

Исполнитель (подпись): 
 Подпись: _____
 Должность: _____



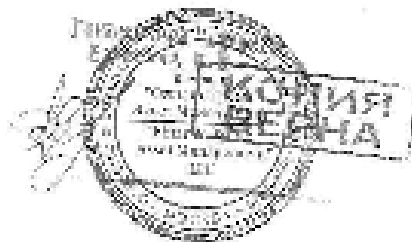


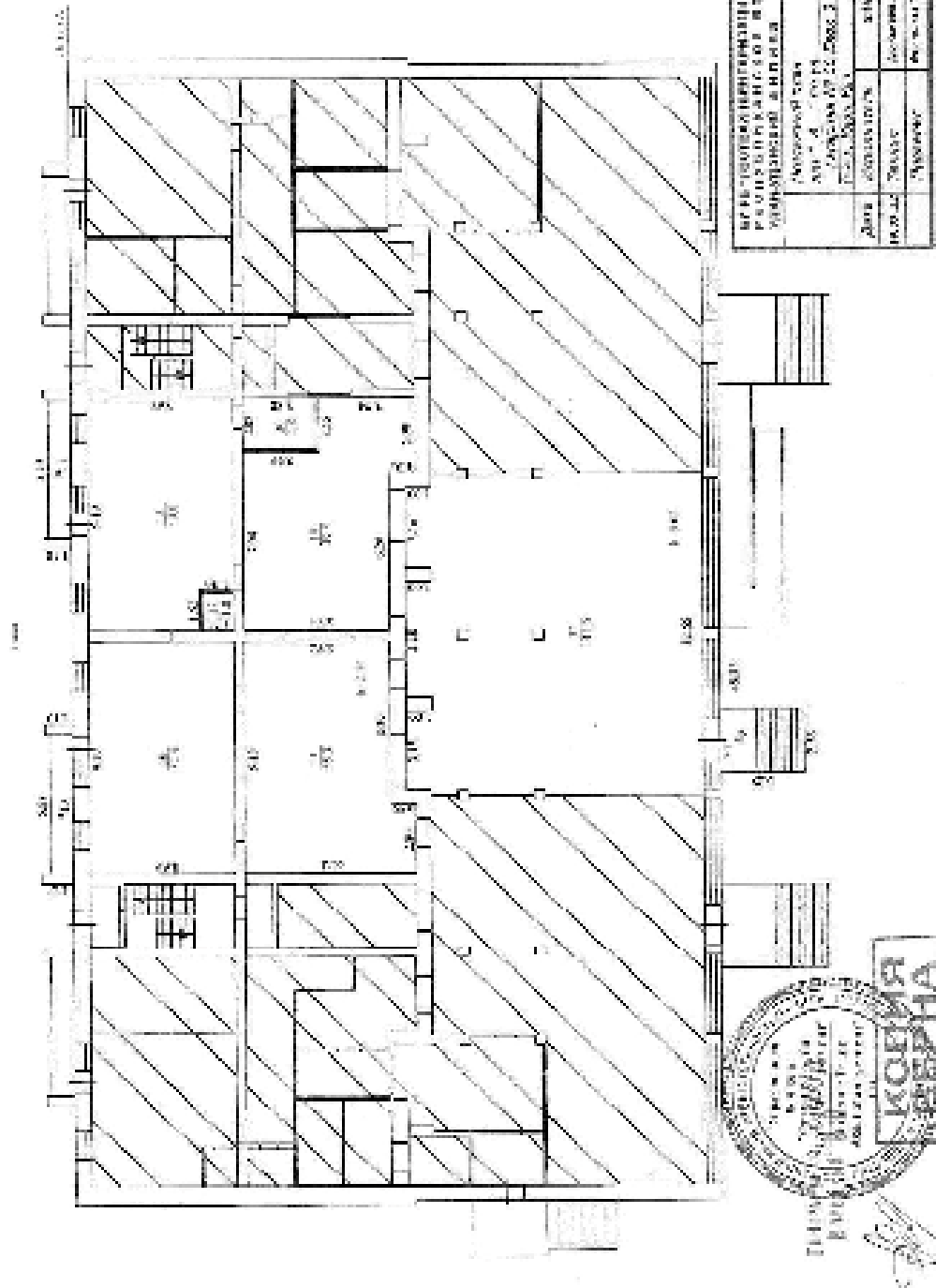
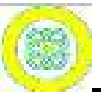
I. Сведения о регистрации права собственности

Дата регистрации	Полное наименование государственного учреждения или организации	Сведения о государственном праве собственности	Ссылка на Единый государственный реестр недвижимости	Инд. прим.	Полное наименование государственного учреждения или организации
1	2	3	4	5	6
20.11.2011	Федеральное государственное учреждение «Федеральный центр управления делами Президента Российской Федерации»	Сведения о государственном праве собственности в Едином государственном реестре недвижимости № 50:01/008/2011/001/10-07/001/008/2011	1	Объект недвижимости	

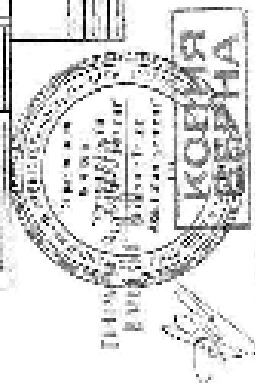
II. Общие сведения

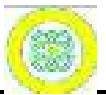
Объект: Недвижимость
 Категория: Недвижимость
 Вид: Земельный участок
 Категория земель: Земли населенных пунктов
 Вид разрешенного использования: для размещения объектов складского назначения





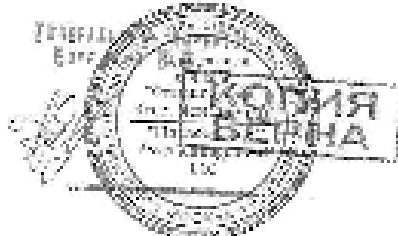
ИЗДАНИЕ ПРОЕКТА		№ 001
ИЗДАНИЕ ПРОЕКТА		№ 001
ИЗДАНИЕ ПРОЕКТА		№ 001
Дата	2024.03.24	№ 001
Исполнитель	И.И.И.	№ 001
Проверенный	И.И.И.	№ 001
Утвержденный	И.И.И.	№ 001

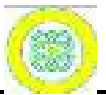




III. Сводные данные по объектам, ввиду которых

Индекс	Этаж	С/Э	Площадь, кв. м	Назначение	Сведения по управлению объектом			Высота этажа от пола первого этажа, м	Итого (суммарная) площадь, кв. м	Итого (суммарная) высота, м
					Средняя стоимость, руб./кв. м	Объем, м³	Средняя стоимость, руб./м³			
1	1	3	92	Складские	25,0	500	12,5			
			10	Складские	22,0	500	11,0			
			11	Складские	13	13	13			
			13	Складские	22,0	500	11,0			
			18	Складские	22,0	48	10,5			
			24	Складские	22,0	48	10,5			
			25	Складские	22,0	48	10,5			
			26	Складские	22,0	48	10,5			
			27	Складские	22,0	48	10,5			
			28	Складские	22,0	48	10,5			
			29	Складские	22,0	48	10,5			
			30	Складские	22,0	48	10,5			
			31	Складские	22,0	48	10,5			
			32	Складские	22,0	48	10,5			
			33	Складские	22,0	48	10,5			
			34	Складские	22,0	48	10,5			
			35	Складские	22,0	48	10,5			
			36	Складские	22,0	48	10,5			
			37	Складские	22,0	48	10,5			
			38	Складские	22,0	48	10,5			
			39	Складские	22,0	48	10,5			
			40	Складские	22,0	48	10,5			
			41	Складские	22,0	48	10,5			
			42	Складские	22,0	48	10,5			
			43	Складские	22,0	48	10,5			
			44	Складские	22,0	48	10,5			
			45	Складские	22,0	48	10,5			
			46	Складские	22,0	48	10,5			
			47	Складские	22,0	48	10,5			
			48	Складские	22,0	48	10,5			
			49	Складские	22,0	48	10,5			
			50	Складские	22,0	48	10,5			
			51	Складские	22,0	48	10,5			
			52	Складские	22,0	48	10,5			
			53	Складские	22,0	48	10,5			
			54	Складские	22,0	48	10,5			
			55	Складские	22,0	48	10,5			
			56	Складские	22,0	48	10,5			
			57	Складские	22,0	48	10,5			
			58	Складские	22,0	48	10,5			
			59	Складские	22,0	48	10,5			
			60	Складские	22,0	48	10,5			
			61	Складские	22,0	48	10,5			
			62	Складские	22,0	48	10,5			
			63	Складские	22,0	48	10,5			
			64	Складские	22,0	48	10,5			
			65	Складские	22,0	48	10,5			
			66	Складские	22,0	48	10,5			
			67	Складские	22,0	48	10,5			
			68	Складские	22,0	48	10,5			
			69	Складские	22,0	48	10,5			
			70	Складские	22,0	48	10,5			
			71	Складские	22,0	48	10,5			
			72	Складские	22,0	48	10,5			
			73	Складские	22,0	48	10,5			
			74	Складские	22,0	48	10,5			
			75	Складские	22,0	48	10,5			
			76	Складские	22,0	48	10,5			
			77	Складские	22,0	48	10,5			
			78	Складские	22,0	48	10,5			
			79	Складские	22,0	48	10,5			
			80	Складские	22,0	48	10,5			
			81	Складские	22,0	48	10,5			
			82	Складские	22,0	48	10,5			
			83	Складские	22,0	48	10,5			
			84	Складские	22,0	48	10,5			
			85	Складские	22,0	48	10,5			
			86	Складские	22,0	48	10,5			
			87	Складские	22,0	48	10,5			
			88	Складские	22,0	48	10,5			
			89	Складские	22,0	48	10,5			
			90	Складские	22,0	48	10,5			
			91	Складские	22,0	48	10,5			
			92	Складские	22,0	48	10,5			
			93	Складские	22,0	48	10,5			
			94	Складские	22,0	48	10,5			
			95	Складские	22,0	48	10,5			
			96	Складские	22,0	48	10,5			
			97	Складские	22,0	48	10,5			
			98	Складские	22,0	48	10,5			
			99	Складские	22,0	48	10,5			
			100	Складские	22,0	48	10,5			
			Итого по объектам (100):		191	444	22			





IV. Оценка объектов недвижимости методом затрат и восстановительных затрат

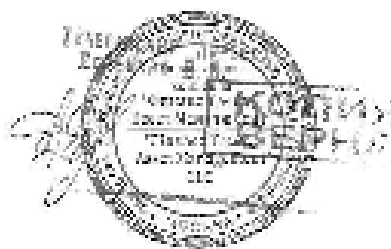
Заказчик: Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
 Адрес: 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 26

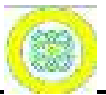
Группа объектов: 1

Число объектов: 4

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Способы восстановления элементов (заделка, замена, восстановление)
1	2	3
1	Стены	Заделка
2	Перегородки	Заделка, замена
3	Полы	Заделка, восстановление
	Потолки	Заделка, восстановление
4	Двери	Заделка, замена
5	Окна	Заделка, замена
6	Гретье	Заделка, замена
	Трубопроводы	Заделка, замена
7	Проемы	Заделка, замена
	Внутренние отделочные работы	Заделка, замена
8	Технология	Заделка, замена
	Саман	Заделка, замена
	Саман	Заделка, замена
	Саман	Заделка, замена
	Саман	Заделка, замена
	Саман	Заделка, замена
	Саман	Заделка, замена
	Саман	Заделка, замена
	Саман	Заделка, замена
	Саман	Заделка, замена
	Саман	Заделка, замена
	Саман	Заделка, замена

Масштаб: 1:100





V. Стоимость помещения

Действительная эксплуатационная стоимость к началу 2019 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	19.03.2019	1:500	1	
3	Технический паспорт	19.03.2019		2	

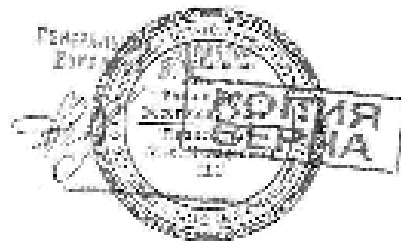
Дата выписки из Единого государственного реестра недвижимости	Заказчик			Подрядчик (Браузер)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
19.03.2019	Генерал	Дорожков М. С.	<i>[Подпись]</i>	Федорова С.Л.	

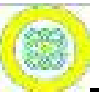
VII. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	2019 г.			2020 г.			2021 г.		
	к	о	с	к	о	с	к	о	с
Объемная									
Планируемая									

К сведениям собственника помещения

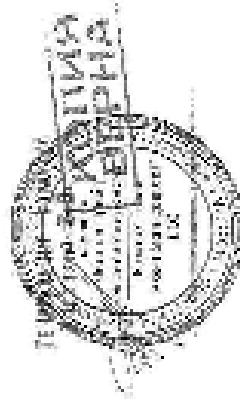
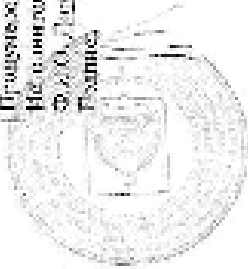
1. Технический паспорт не действителен является основным документом, обеспечивающим техническое обслуживание помещений.
2. Технический паспорт НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН в случае утраты оригинала, переиздается или переоборудован.
3. Обо всех случаях переоборудования или переустройства помещения собственник должен сообщить в соответствующий технический инспекционный для выражения оных обязательств в соответствии с действующей документацией.
4. Технический паспорт не является приложением к документам.

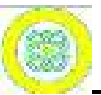


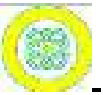


Сделка № _____ от _____ г.
Продолжение № _____ от _____ г.

Исполнитель:
ООО «Роснорматив»
ИНН _____







Кадастровый паспорт
ПРИМЕР
Объекта недвижимости (для помещений)

№ 001

Этаж №	2	Возраст, лет	1
15 марта 2013 г. № 001/013/00000			
Кадастровый номер			

Помещение находится в здании по адресу: **Буденный пер.**

ИЗДАТЕЛЬСТВО
КАДАСТР
РИОН
СЕРВИС

Исполнитель: _____

Исполнитель Индивидуальный предприниматель	Исполнитель ИП	С. И. А. П. П. П. П. (подпись)
---	-------------------	-----------------------------------



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. Балхашина, блок Б, оф. 308	
<p>Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации и иным интересам Страхователя, связанное с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая вред, причиняемый имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</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 истребуемым 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. Остринная, д.4.
Бурятский филиал: г. Улан-Удэ ул. Гелотоповская, д. 28

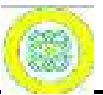
Подпись Страховщика:

М.П.  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) выдан в соответствии с тем, что указано ниже. Страхователем и Страхователем заключены Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования обязательного страхования оценщика и заключены от 06.05.2019 г. СИАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Бадырширова Дилшара Ауровна
Паспортные данные: Сер. 8112 №93358 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Завитинском районе г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 530-002) 24.12.2012
Адрес регистрации: 571125, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНП Загулянок, квартал 3, д. 5 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СИАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115025, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СЧ № 0924 от 23.09.2015 г., эл. адрес: ru@ink@ingos.ru, тел: (495) 956-75-77
2.2. АО «Альфа Страхование» (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 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 основании Договора страхования являются профессиональные услуги, оказанные в рамках ответственности Страхователя по обязательному, возмещаемому возмещению причинения ущерба здоровью, законному долгу за проведение сделок, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются все противоречащие законности Российской Федерации и/или местные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязанностей по Страхованию 1 разделом Договора по его взысканию или взысканию дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понесет 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 Страховщика 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 расхотеть на уплату при взыскании 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 прекращения действия Договора страхования или в случае истечения срока действия Договора страхования. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховые случаи до вступления Договора распространяются 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 Страховщиком 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 тыщи) 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 устанавливается не вступившим в силу и/или взысканию каких-либо правых государств для его оплаты. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

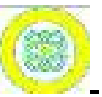
Бадырширова Дилшара Ауровна

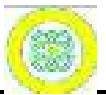
СОСТРАХОВЩИКИ:
От Страховщика: 
С.С. Арантальской











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



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



Ассоциация независимых членов Саморегулируемой организации оценщиков (ТЕГОВА)



Член Палаты независимых членов Саморегулируемой организации оценщиков Российской Федерации



Член Международного союза независимых членов саморегулируемых организаций (IUIS)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмаширеновой Цэцэгмы Аюуровны

ИНН 9701159733 ОГРН 1207700240813

о том, что Бадмаширенова Цэцэгма Аюуровна

Р/СН 00000001

является членом РОО и включен(а) в реестр «РН» 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: интересам третьих лиц, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Система нано" (ИНН 0126494913)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытие: акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №431-121121/21/03258/776/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023.

2. Страхование: акционерное общество "Ингосстрах". Договор №431-121121/21/03258/776/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проведения РОО примерка члена саморегулируемой организации:

1. Пашкова, 05.02.2013 - 05.02.2013, основное проведение: Решение №5074, результат: Прошлое;
2. Пашкова, 15.10.2015 - 20.10.2015, основное проведение: Протокол Совета РОО №14 от 05.05.2015 г., результат: Прошлое;
3. Пашкова, 20.11.2018 - 20.11.2018, основное проведение: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Прошлое;
4. Пашкова, 03.03.2022 - 03.03.2022, основное проведение: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Прошлое

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 компенсационные фонды, а также приращению ущерба деятельности (обезличивание) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

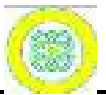
Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

Н.В. Зорникова

М.П.





Информация об объектах Аналогах.

Цивилёва 42 к1 263 м2

[Создать объявление](#)
[Создать объявление](#)
[Создать объявление](#)

13 150 000 Р ▼

50 000 Р за м²

8 983 421-48-26

Написать сообщение

Отвечает быстро

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё подробнее?

Тарг уместен?

Когда можно посмотреть?

ЦНТММР

Компания

131 Акт от: с февраля 2020

[Реклама просмотра](#)

Подписаться на продавца

Контактный номер

Дмитрий

О помещении

<ul style="list-style-type: none"> Ресторан Оборудованная кухня Общая площадь: 263 м² Этаж: цокольный Высота потолка: 2,5м 	<ul style="list-style-type: none"> Пол: керамогранит Мебель: элитная (бар, кабинет) Система: кондиционг Тех. состояние: хорошее Архитектура: несовременная
---	---

Отчёт о бизнес-потенциале

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Цивилёва, 42к1
д.п. Железнодорожный

13 150 000 Р

50 000 Р за м²

8 983 421-48-26

Написать сообщение

Отвечает быстро

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё подробнее?

Тарг уместен?

Когда можно посмотреть?

ЦНТММР

Компания

131 Акт от: с февраля 2020

[Реклама просмотра](#)

Подписаться на продавца

Контактный номер

Дмитрий

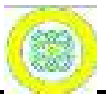
Описание

Продам помещения для ведения успешного бизнеса на Цивилёва 42к1 цокольный этаж на уровне первого. Состоит из двух смежных помещений 116,3 квадрата и 144,8 квадрата круглосуточный доступ 3 входа. Помещения находятся внутри и не имеют окон есть система вентиляции, охранная сигнализация. Здание отдельно стоящее. Помещение с арендатором. Обмен на недвижимость или по предложению. Хороший стабильный пассивный доход выше чем от сдачи жилой недвижимости. Возможна продажа по отдельности.

Рядом ул. Революция 1905 года, Гагарина, Добролюбова, проспект 50 – летия Октябрь, Пушкина, Хоца – Намсареева, Жихалова, Тракторная

Вместительная парковочная зона.

Высокие потолки.



Описание

Продам помещение для ведения успешного бизнеса на Шаньлева 42/1 шокольный этаж на улице первого. Составит из двух смежных помещений 119,3 квадратных и 144,8 квадрата и круглосуточный доступ 3 входа. Помещения находятся в центре и не имеют окон, есть система вентиляции, охранная сигнализация. Дренаж отдельно стоящий. Помещение с арендатором. Обмен на недвижимость или по предложению. Хороший стабильный пассивный доход выше чем от сдачи жилой недвижимости. Возможна продажа по ставлености.

Рядом ул. Революция 1905 года, Гигиеник, Добролюбовка, проездик 50 - линия, Октябрь, Пушкина, Ходя - Намосовия, Хижалова, Трактора

Вместительная парковочная зона.

Высокие потолки

Звоните прямо сейчас!

Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять.

Звоните с 09 до 21 без выходных и праздников.

8 983 421-48-26

Написать сообщение
Откликнулся

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

Дав продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

СЕРТИФИКАТ
Компания
На выдано с февраля 2020

[Показать адрес](#)

Подписать на продажу

Контактный телефон
Дмитрий

О здании

Готовность: в эксплуатации	Парковка: на улице, бесплатная
Тип здания: другая	подходит для грузового транспорта
Удобность от дороги: вторая линия и дальше	Количество парковочных мест: 20

№ 2644761865 - 13 марта в 16:45 (4661 просмотр | 0 сохран.) Позвонить

Другие объявления компании



https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/tsivileva_42_k1_263_m2_2644761865

Продажа без НДС



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

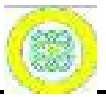
Общая площадь: 1235.4 м²

Этаж: цокольный

Отделка: офисная

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа



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

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

32 000 000 Р
26 403 кв. м
или (предложить свою цену)

8 914 830-47-60

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Центр аренды и недвижимости
MAXX, Буйрукши, 3А
Компания
На Avito с апреля 2017
Завершено 38 объявлений
[Посмотреть статистику](#)

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
MAXX

Описание

Продать 2 абсолютно новых жилых 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 ваннулы 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-залов, 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

Удельная стоимость: дороже первого уровня

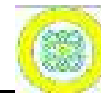
Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 2772922779 · 5 сентября 2024 · 630 просмотров (+1 в неделю) Пожаловаться

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

Продажа без НДС



ulan-ude.etagi.com/commerce/5535297

Посмотреть 10 фото

Свободное назначение, 193м²
 р-н ПЗС, ул. Бульвар 20а
[На карте](#)

9 900 000 Р
 51 205 Р/м²
[Рассчитать ипотеку](#)
 Стоимость услуг для покупателя бесплатно

Юлия Владимировна
 +7 964 402 33 69
 Мне больше всего нравятся и мы вам понравимся
 +7 964 402 33 69
[Перезвоните мне](#)
[Написать специалисту](#)
 Отправьте заявку, мы свяжемся по телефону и обсудим все детали

Описание
 Объект: 3-ком. полупригород. [13 просмотра](#)

Представляем вашему вниманию коммерческое помещение, находится на первом этаже жилого дома, первая линия. Свободного назначения, обшая. Площадь – 193 кв. м. Отдельный вход, запасной выход. Помещение использовалось под гостиничный комплекс. В данный момент планировка кабинетная – 6 кабинетов, ресепшен, санузел, кухня и коридор присоединённой к помещению. Помещение требует ремонта, в данный момент: окрашены стены, на полу плитка, потолок – навесной.

Может быть использовано в самых разных целях – офисный центр, магазин, развлекательный центр/якель, салон красоты, студия со спортивным уклоном и многое другое. Обременений – нет. Торг. Звоните покажем в удобное для вас время

Преимущества работы с компанией «Этажи»
 Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

Характеристики

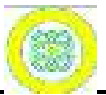
Код объекта	5535297
Линия	Первая
Этаж / Этажность	1 из 5
Стены	Оштукатуренные
Полы	Паркетной
Высота потолков	3м
Пол	Плитка

Рассчитайте ипотеку
 Мы можем рассчитать ипотеку без первоначального взноса, просто укажите ЦП.
[Быстро](#) [Подробнее](#)
 Банк-партнер: [Сбербанк](#)

14:05 13.03.2024

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/5535297/>

Продажа без НДС.



ulan-ude.etagi.com/commerce/6410469

Каталог квартир | Домашности | Коммерция | Ипотека | Оффисы | Бизнес | Элитные дома | Недвижимость | Услуги | Поиск

План | О недвижимости | Характеристики | Ипотека

Площадь: 15 фото

Свободное назначение, 205.3м² **5 000 000 Р**
24 955 Р/м²

ул. Бурова, вл. Волчанова, 194/1 [Рассчитать ипотеку](#)

[На карте](#) Стоимость услуг для покупателя: **Без НДС**

Описание

Площадь: 11 111 м² | до 150 человек

Предлагается коммерческое помещение, свободная отгрузка. Площадь 205,3 кв. м, в свободном этаже жилого здания 19.4 по улице Волчанова. Также предлагается 1 этаж жилого 5-этажного здания 400 кв. м). Ипотека по свободному выбору и цене. Также предлагается комплексная площадь. По желанию заказчика возможен ремонт под ваш объект. Квартал с развитой инфраструктурой. В настоящее время на объекте ведется строительство инфраструктуры. Рядом 8 магазинов, магазин детских товаров, аптека, супермаркет, рестораны, кафе, фитнес-клуб, парковка. Также рядом расположены объекты культуры и искусства, а также:

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Эксперты предоставляют полную техническую информацию об объекте, помогут в оформлении документов и проверке документов на объекте.

[Подписать об объекте](#)

Характеристики

Под объект	Б/Т/И/С
Панель	Перевод
Этаж / Этажность	-1 / 5
Вентиляция	Есть

Рассчитайте ипотеку Ввод данных | Подписать

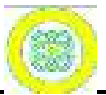
Можно рассчитать ипотеку без первоначального взноса, просто указав 0%.

Введите сумму ипотеки: 5 000 000 Р

Стоимость недвижимости	Первоначальный взнос	Срок кредита
5 000 000 Р	1 500 000 Р	30 лет

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6410469/>

Продажа без НДС



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

Галерея Описание Характеристики Уточнить

Площадь 11 кв.м

Свободное назначение, 137.3м² **2 900 000 ₽**
 ул. Буденного, д. Восточная
 На карте **21 122 Кв.м**
 Рассчитать ипотеку
 Показать карту

Ипотека

Описание
 Индекс: 040324 - 19 507 просмотров

Подходит для проживания или как вторичное жилье. Обременен ипотекой. Число комнат - четыре, сделать ремонт под свои нужды, удобства. Планировка удобная, разграничение пространства, есть балкон, подходящий для хозяйственной деятельности. Общая площадь помещений 137,3 кв.м. Хорошее Дем находится в проходном месте для бизнеса, хорошей парковки. Зонами, любой вид оплаты - наличная, картой (ATM). Заранее рассмотрите все про планировку, оплату на все непредвидимые расходы, пожелания, любой вариант для вас. Звоните!

Преимущества работы с компанией «Этажи»
 Эксперты проконсультируют по любым вопросам, помогут в выборе объекта, оформят документы, помогут в оформлении ипотеки, помогут в оформлении ипотеки.

Подробнее об ипотеке

Характеристики

Код объекта	5566872
Улица	Восточная
Этаж / Этажность	1 из 9
Высота потолка	2.4м
Мощность электросети	250квт
Количество входов	1

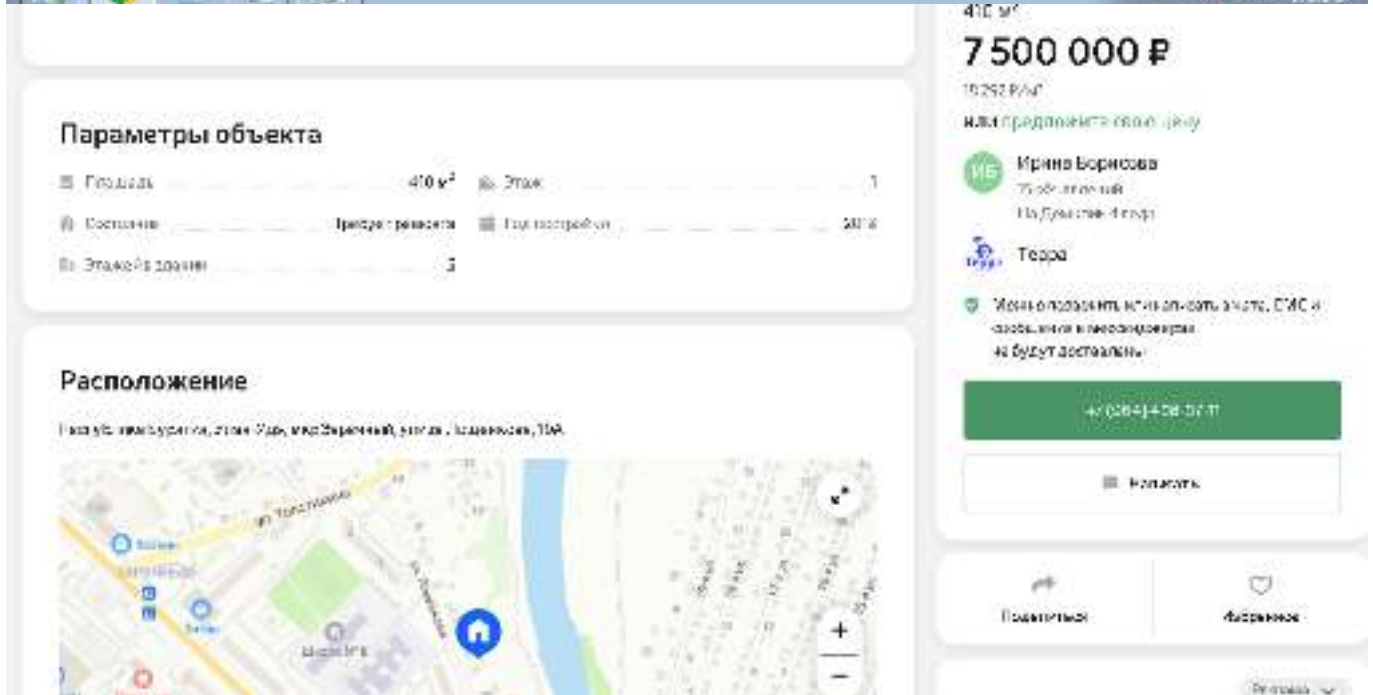
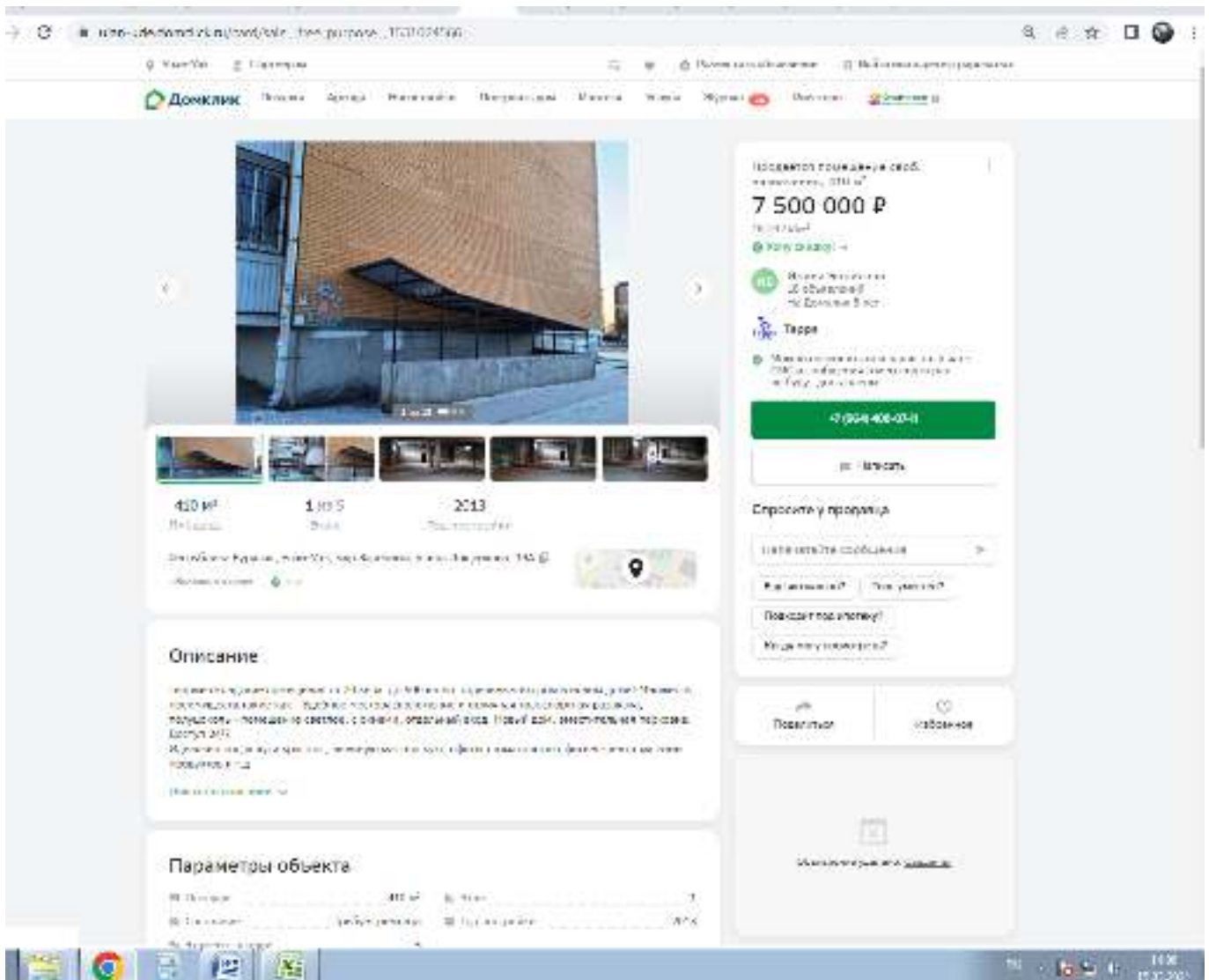
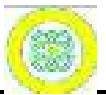
Рассчитайте ипотеку
 Максимальная сумма для оформления ипотеки, которую вы можете получить

Рассчитать ипотеку

Сумма ипотеки	Первоначальный взнос	Срок кредита
2 900 000	0%	30 лет

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

Продажа без НДС



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

Продажа без НДС