



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 № 50-1/24

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



<u>Дата оценки:</u>	15 марта 2024 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	20 марта 2024 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 52 от 18.03.2024 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена»
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,
2024 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 52 от 18.03.2024г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

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

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **15.03.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **15.03.2024 г.** по **20.03.2024г.** Результаты определения справедливой стоимости объекта оценки представлены в разделе «Основные Факты и Выводы», а методология расчетов в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиками, участвующими в оценке, не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в Отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить ее надежность. Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка коммерческой и производственно-складской недвижимости, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости.

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 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.

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

20 530 000

(двадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч) рублей

в том числе :

№ п/п	Справедливая стоимость. руб.
Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Адрес: .	6 050 000
Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.	7 540 000
Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.	6 940 000
ИТОГО	20 530 000

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, в редакции от 14.04.2022г., Свод стандартов АС «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

20.03.2024 г .

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
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.....	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	20
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	22
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости	24
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	34
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	35
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	36
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	36
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	37
5.1 Расчет справедливой стоимости нежилых зданий сравнительным подходом.....	37
5.1.1. Описание объектов-аналогов	37
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	39
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	46
7. Итоговое заключение о Справедливой стоимости оцениваемых объектов	47
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ	48
Приложение 1 Фотографии объекта оценки	49
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	53
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков	78

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	50-1/24 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., по проведению оценки недвижимого имущества.
Краткое описание Объекта оценки	Недвижимое имущество расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 (в, г, д). Объекты представляют собой нежилые здания, производственно-складского сегмента недвижимости
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность/ на основании документов представленных Заказчиком
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	15.03.2024г.-20.03.2024 г.
Дата составления Отчета	20.03.2024 г.
Документы, предоставленные на оценку	<i>Правоустанавливающие документы</i> - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:60) - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:97) - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:98) <i>Технические характеристики</i> <i>Копия Технического паспорта на нежилое здание штаба, столовой от 25.10.2006г.</i> <i>Копия Технического паспорта на нежилое здание казармы, медпункта от 25.10.2006г.</i> <i>Копия Технического паспорта на нежилое здание контрольно-пропускного пункта, склад, гараж от 25.10.2006г.</i>
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, 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	Здание КПП = 6 940 000 руб. Здание Казарма = 7 540 000 руб. Здание Штаба = 6 050 000 руб.
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	20 530 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 52 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: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 32Б. в составе: - Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. - Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. - Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность, на основании документов представленных Заказчиком
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление, на основании документов представленных Заказчиком
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / производственно-складской сегмент
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта оценки	Рассматриваемые объекты недвижимого имущества: - Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Здание 1987 года постройки, состоит из помещений различной площади и разному функциональному использованию. - Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Здание 1973 года постройки, состоит из помещений различной площади и разному функциональному использованию. - Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Здание 1973 года постройки, состоит из помещений различной площади и разному функциональному использованию.
Характеристика объекта оценки	Рассматриваемые объекты недвижимого имущества: - Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Здание 1987 года постройки, находится в среднем состоянии, пригодно для использования после проведения капитальных ремонтных работ. - Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Здание 1973 года постройки. Находится в среднем состоянии, пригодно для эксплуатации в качестве объекта производственно-складского сегмента рынка недвижимости. - Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Здание 1973 года постройки. Находится в среднем состоянии, пригодно для эксплуатации в качестве объекта производственно-складского сегмента рынка недвижимости.
Вид объекта	Недвижимое имущество- коммерческая недвижимость , производственно-складской сегмент
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества , для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями

	действующими на дату оценки)
Предпосылки стоимости	- Дата оценки – 15.03.2024г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объекты свободного назначения, с использованием под производственно-складской сегмент. - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники), поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международным стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	15.03.2024 г
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки.
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено. Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: Доверительного управления, а так на оценивается на допущении, что он свободен от каких либо иных видов ограничений или обременений.
Иные существенные допущения	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке. В данном случае иных допущений не выявлено.
Ограничения оценки	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, которые выходят за рамки использования и целей оценки (для отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»)), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы предоставленные для оценки	<i>Правоустанавливающие документы</i> - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:60) - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:97) - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:98) <i>Технические характеристики</i> Копия <i>Технического паспорта на нежилое здание штаба, столовой от 25.10.2006г.</i> Копия <i>Технического паспорта на нежилое здание казармы, медпункта от 25.10.2006г.</i> Копия <i>Технического паспорта на нежилое здание контрольно-пропускного пункта, склад, гараж от 25.10.2006г.</i>
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	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте

стоимости	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 Оценщик не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость соответствует требованиям Банка России для целей учета и при оценке активов паевых инвестиционных фондов с использованием МСФО 13, и определяется как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В расчетах приняты значения указанные без учета НДС, так как в объявлениях о продаже объектов данная информация не указывается, к тому же проводится интервью с собственниками объявлений или агентством, по уточнению данной информации о продаже объекта, указывается есть ли наличие НДС либо нет. Соответственно, итоговая величина стоимости указывается без учета НДС.

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Исполнителя и Оценщиков в процессе выполнения настоящей оценки.

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

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

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

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

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

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

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 непременными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При составлении Отчета были использованы следующие документы и материалы:

Правоустанавливающие документы

- Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:60)
- Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:97)
- Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:98)

Технические характеристики составлены на основе данных:

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

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

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

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

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

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

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

Здания.

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

В соответствии с п. 1 ст. 552 Гражданского кодекса РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость

передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

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

Таблица 5

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

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

Таким образом, настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) на объекты оценки на дату проведения оценки, отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объекты оценки никому не проданы, не заложены, в споре и под 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. Конечная, д. 3 (в, г, д.).

Население города Улан-Удэ — 436 138 (2023).

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

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

Улан-Удэ – это главный промышленный центр Бурятии. В городе находятся несколько крупных заводов, таких как авиационный, приборо- и судостроительный. Достаточно хорошо развита легкая и пищевая промышленность (тонкосуконный мясоконсервный, молочный комбинаты). П

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

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

Широтная федеральная автомагистраль «Байкал»: [P258](#) (M55) Иркутск — Улан-Удэ — Чита и меридиональная федеральная автомагистраль Улан-Удэ — Кяхта [A340](#). Автомобильные дороги регионального значения на Курумкан, Багдарин, Хоринск, Заиграево.

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.

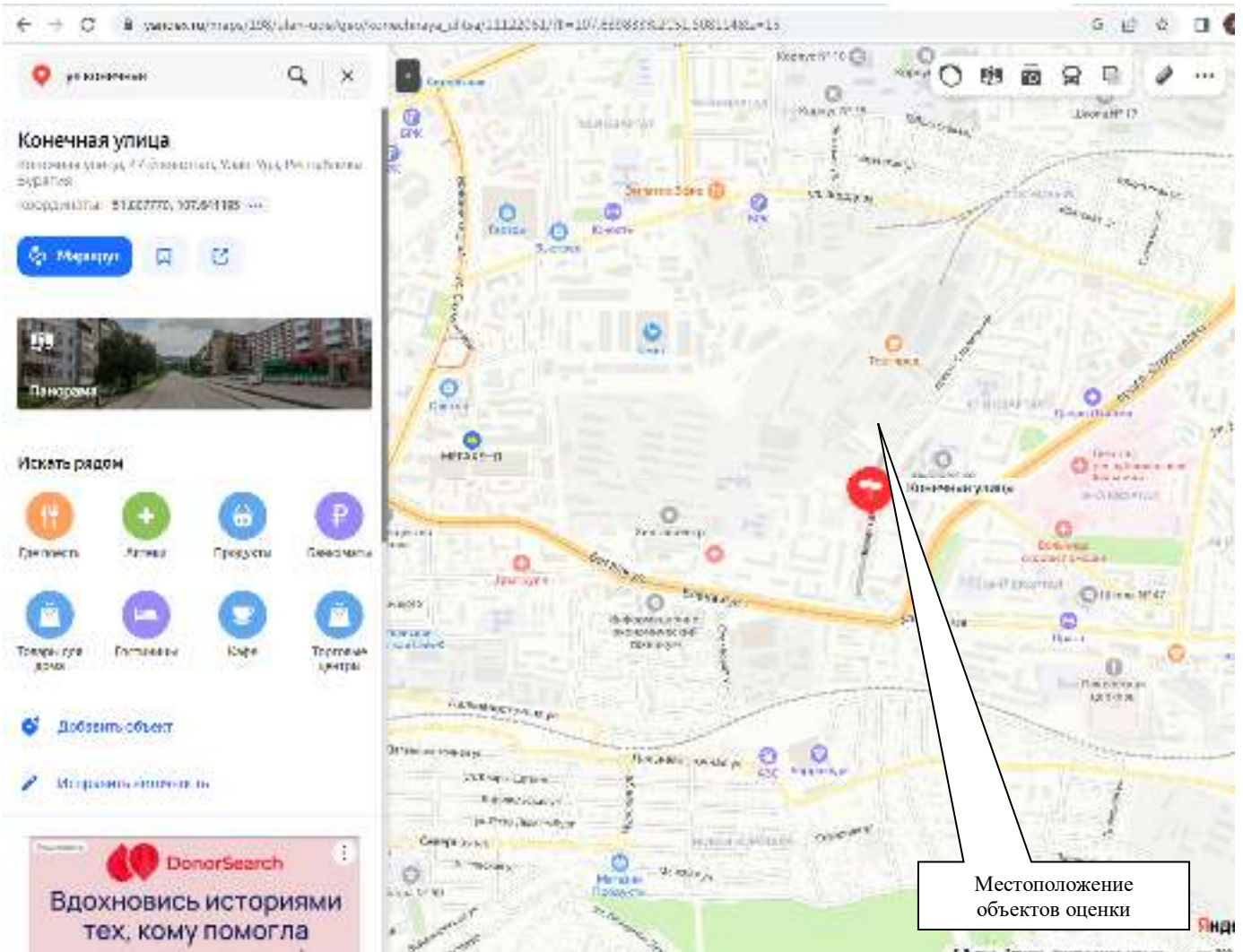


Рис. 1 Локальное местоположение объектов

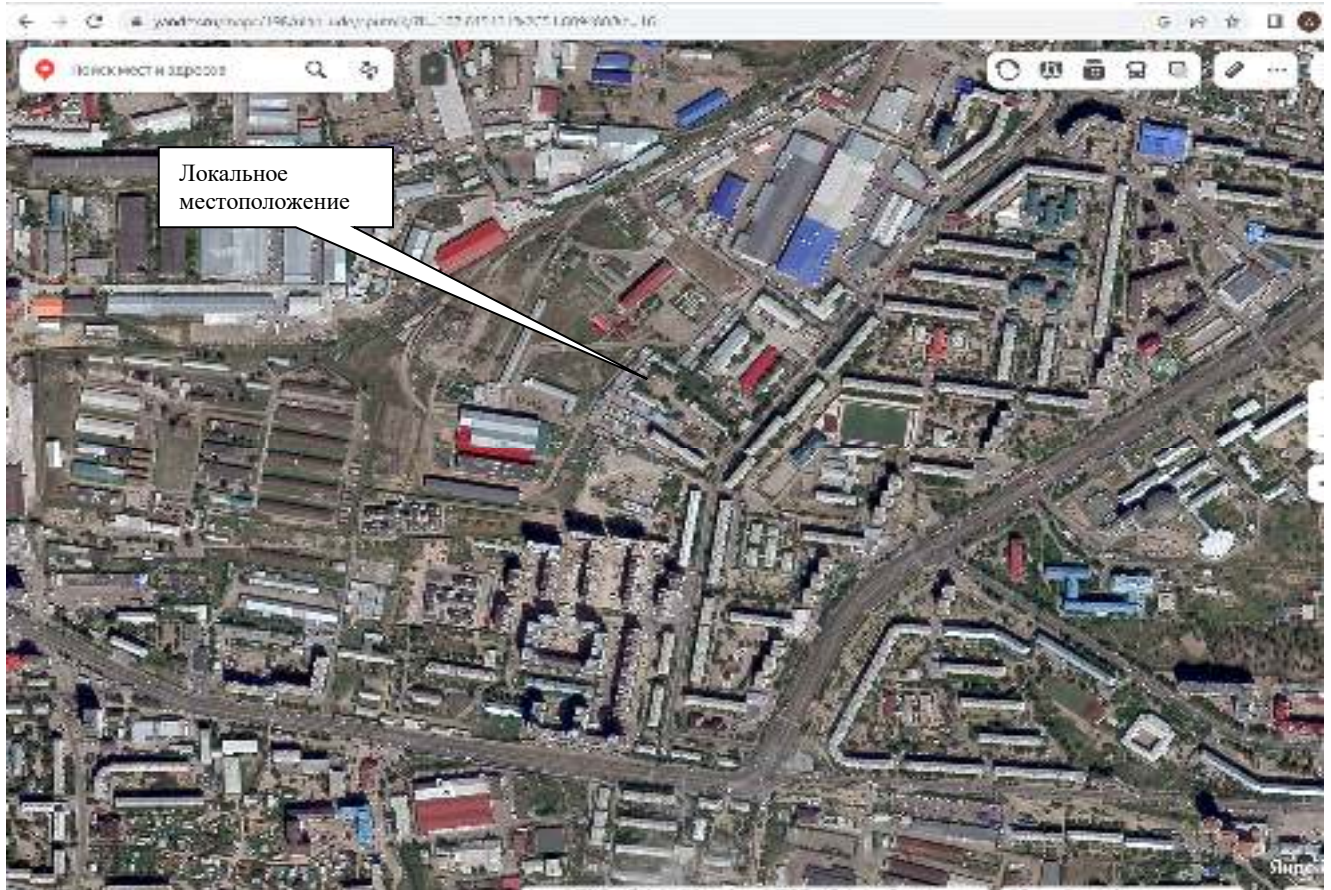


Рис.2. Локальное местоположение объектов, вид со спутника.

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

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблицах 6-8.

Таблица 6 Описание нежилого здания : Штаб, столовая

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

Таблица 7. Описание нежилого здания(Казарма, медпункт)

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

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

Таблица 8. Описание нежилого здания(Казарма, медпункт)

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

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

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

Таблица 9. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Высокая. В окружении преобладает нежилая и жилая застройка, здания различного назначения, в районе есть школа, различные аптечные пункты, магазины, овощная база, различные заведения общеобразовательного назначения, детские сады. Так же преимущественно строятся Новые жилые дома. Район рядом остановки, пешая доступность так же хорошая
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к следующим выводам:

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

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование участка как условно свободного

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

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

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

Минэкономике 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.²

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.³

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

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

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskov_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf

(+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). Двухлетними темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и 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 года⁴ 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

⁴https://www.economy.gov.ru/material/file/b48dcf561f9bba0781d9351e6448bdcf/tekushchey_cenovoy_situacii_13_marta_2024_goda.pdf

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%. Ускорило 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%. Ускорило 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%). Ускорило 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% недель ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подешевели на 9,7% г/г.

После снижения недель 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 недель 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% недель 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% недель 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% недель 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.⁵

⁵ https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf

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; 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. 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.

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

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

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

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

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

1. Универсальные производственно-складские объекты – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

Рис. 5. Фрагмент Справочника оценщика недвижимости 2023г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Под ред. Лейфера Л.А.

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

Далее рассмотрены объявления о продаже коммерческой недвижимости производственно-складского назначения, рассматриваемый сегмент будет представлен в виде объектов: склады, производственные здания, здания, так же часто схожая недвижимость встречается в объектах свободного назначения.

The image displays a grid of nine real estate listings from the Avito.ru website. Each listing includes a photograph of the property, a title, price, area, and location details. The listings are as follows:

- Производство, 1570 м²**: 1P 0 P за м², пр-т 50 лет Октября, 6, р-н Железнодорожный, 2 недели назад.
- Производство, 365.2 м²**: 3 477 831 P 9 029 P за м², ул. Красной Звезды, 42, р-н Октябрьский, 6 дней назад.
- Готовый бизнес, 773.6 кв.м**: 5 000 000 P 6 463 P за м², Домостроительная ул., 12Ас3, р-н Октябрьский, 3 дня назад.
- Свободного назначения, 958.7 м²**: 5 000 000 P 5 215 P за м², Домостроительная ул., 7, р-н Октябрьский, 2 недели назад.
- Свободного назначения, склад, производство, 460м2**: 6 250 000 P 13 587 P за м², ул. Владимира Высоцкого, 120, р-н Железнодорожный, 1 неделю назад.
- Продам Нежилое в 140а мкр**: 6 200 000 P 10 419 P за м², мкр-н 140А, 10В, р-н Октябрьский, 5 дней назад.
- Здание, 884.4 м² + Участок 1726 м²**: 40 000 000 P 45 228 P за м², ул. Жердева, 56Ас1, Улан-Удэ, 3 недели назад.
- Продам производственную базу**: 40 000 000 P 7 762 P за м², микрорайон Энергетик, 100/1с2, Улан-Удэ, 3 недели назад.
- Производственное помещение, 2700 кв.м**: 45 000 000 P 16 667 P за м², Железнодорожный район, Улан-Удэ, 2 недели назад.

Рис. 6. Производственно складская недвижимость на сайте Авито.ру. [https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?context=H4sIAAAAAA...)

[ASgBAgICAUSwCNJW?context=H4sIAAAAAA..._0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLErOcMsvyg3PTEIPLVgYr gUEAAD_xf8iH4tAAAA&f=ASgBAQECAUSwCNJWAUCeww1U4uM55OM5jNk5itk5htk5AUW0ExZ7ImZyb20iOjMwMCwidG8iOm 51bGx9&s=1](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?context=H4sIAAAAAA...)



Здание 400 м², помещение 50 кв.м.+ 1244 земля на п
6 600 000 Р 21 500 Р за м²
 ул. Стелная Протока, 35
 р-н Советский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 2200 м²
10 000 000 Р 4 545 Р за м²
 ул. Красной Звезды, 42
 р-н Октябрьский



Свободного назначения, 300 м²
10 900 000 Р 36 333 Р за м²
 мкр-н Восточный, ул. Королёва, 33
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Здание, 310 м²
10 900 000 Р 35 161 Р за м²
 Ботаническая ул., 33Д
 р-н Железнодорожный



Свободного назначения, 423 м²
12 000 000 Р 28 369 Р за м²
 ул. Калинина, 11
 р-н Советский
 1 неделю назад



База на Бурводе
12 000 000 Р 40 000 Р за м²
 ул. Строителей, 35Б
 р-н Советский
 3 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 1594 м²
17 400 000 Р 10 916 Р за м²
 Красноармейская ул., 20Б
 р-н Железнодорожный
 6 дней назад



Помещение свободного назначения 490 кв.м
18 000 000 Р 36 735 Р за м²
 ул. Сахьяновой, 5А
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Производство, 1500 м²
19 700 000 Р 13 133 Р за м²
 посёлок Полигон, 18
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Складское помещение, 540 кв.м
20 000 000 Р 37 037 Р за м²
 Октябрьский район
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Производственная база 8000 м² с помещениями 1553 м²
21 000 000 Р 2 625 Р за м²
 Ботаническая ул., 40Б
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Жилой дом блокированной застройки, 551.6 м²
23 000 000 Р 41 697 Р за м²
 мкр-н Заречный, Автоотрапспортная ул., 27
 р-н Советский
 2 недели назад

Рис. 6. Производственно складская недвижимость на сайте Авито.ру. https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimos/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?context=H4sIAAAAAAAAAA_0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLrOcMsvyg3PTEIPLVGyrUEAAD_x18iH4tAAAA&f=ASgBAQECAUSwCNJWAUCeww1U4uM55OM5jNk5itk5AUW0ExZ7ImZyb20iOjMwMCwidG8iOm51bGx9&s=1



Производство, 1513.7 м²
40 000 000 Р 26 425 Р за м²
 ул. Оцимика, 30
 р-н Советский
 4 дня назад



База на Левом берегу 2000 м2 60 соток
40 000 000 Р 20 576 Р за м²
 мкр-н Заречный, Учебная ул., 2А,
 р-н Советский



Свободного назначения, 560 м²
43 000 000 Р 74 138 Р за м²
 пр-т Строителей, 4
 р-н Октябрьский
 2 дня назад



Свободного назначения, 1006 м²
44 000 000 Р 43 651 Р за м²
 ул. Лебедева, 10
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Здание, 4100 м²
45 000 000 Р 10 976 Р за м²
 ул. Боросова, 105Ак1
 р-н Советский
 2 дня назад



Производственное помещение, 2700 кв.м
45 000 000 Р 16 667 Р за м²
 Железнодорожный район
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Производство, 1570 м²
1 Р 0 Р за м²
 пр-т 50 лет Октября, 6
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



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



Производство, 365.2 м²
3 477 831 Р 9 029 Р за м²
 ул. Красной Звезды, 42
 р-н Октябрьский
 6 дней назад



Комплекс зданий, 9333 м²
88 551 647 Р 9 488 Р за м²
 ул. Пугачёва, 55
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Автосалон, 9067 м²
88 551 647 Р 9 766 Р за м²
 ул. Пугачёва, 55
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Производственная база, 11677.2 м²
90 000 000 Р 7 707 Р за м²
 мкр-н Заречный, ул. Обручева, 39
 р-н Советский
 4 дня назад

Рис. 6. Производственно складская недвижимость на сайте Авито.ру.

https://www.avito.ru/buryatiya/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?context=H4sIAAAAAAAAAA_0q0MrSqLravsFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLErOcMsvyg3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&f=ASgBAQICAUSwCNJWAUCeww1E4uM55OM5jNk5itk5&s=1











 <p>1/25</p> <p>200 000 000 ₹ 570 000 000 ₹ 5 051 ₹/м²</p> <p>Производство - 39596 м² - 4/4 эт. ул. Лимонова, д. 2Б р-н ПВЗ</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/6</p> <p>Рекомендуем вам</p> <p>Отдельный вход</p> <p>12 000 000 ₹ 22 599 ₹/м²</p> <p>База - 531 м² - 1/3 эт. ул. Борова, д. 105 р-н Виадук</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/21</p> <p>5 600 000 ₹ 6 500 000 ₹ 14 188 ₹/м²</p> <p>База - 394.7 м² - 1/1 эт. ул. Ботаническая, д. 71 р-н Проспект автомобилистов</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/8</p> <p>Отдельный вход</p> <p>10 000 000 ₹ 18 038 ₹/м²</p> <p>Склад - 554.4 м² - 1/1 эт. ул. Учебная р-н Бурвод</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/27</p> <p>Рекомендуем вам</p> <p>Отдельный вход</p> <p>17 000 000 ₹ 18 671 ₹/м²</p> <p>Производство - 910.5 м² - 1/1 эт. ул. Ботаническая, д. 11 р-н Саяны</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/34</p> <p>Отдельный вход</p> <p>12 000 000 ₹ 12 500 000 ₹ 18 695 ₹/м²</p> <p>База - 641.9 м² - 2/2 эт. ул. Наушкинская, д. 19А р-н Саяны</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/15</p> <p>Отдельный вход</p> <p>20 000 000 ₹ 24 670 ₹/м²</p> <p>Производство - 810.7 м² - 1/1 эт. ул. Учебная р-н Бурвод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/30</p> <p>Отдельный вход</p> <p>3 500 000 ₹ 23 057 ₹/м²</p> <p>Производство - 151.8 м² - 1/2 эт. ул. Ричино р-н 102 квартал</p> <p>Показать телефон</p>

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



№	Цена (₽)	Цена за кв. м (₽/м²)	Площадь (м²)	Этаж	Адрес
1/38	2 150 000	5 631	381.8	1/1	ул. Моховая, д. 101 р-н Кирзавод
1/50	30 000 000	11 914	2518	1/2	ул. Пищевая, д. 1а р-н Мелькомбинат
1/13	10 000 000	98 039	102	1/2	ул. Ермаковская, д. 32 р-н Батарейка
1/18	10 000 000	27 473	364	1/1	ул. Жемчужная, д. 35 р-н Таежный
1/31	3 000 000	13 674	219.4	1/1	ул. Ботаническая, д. 71 р-н Проспект автомобилистов
1/31	7 100 000	57 959	122.5	1/1	ул. Тобольская, д. 115 р-н 20 квартал
1/15	14 500 000	16 027	904.7	1/1	ул. Тагхар п, д. 21
1/24	13 300 000	44 333	300	2/2	р-н Гусинье Озеро с

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












 <p>1/4</p> <p>Отдельный вход</p> <p>25 000 000 ₹</p> <p>100 000 ₹/м²</p> <p>Производство - 250 м² - 1/2 эт.</p> <p>ул. Сахьяновой р-н ТСК</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/23</p> <p>4 500 000 ₹</p> <p>1 642 ₹/м²</p> <p>Склад - 2740 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Советская, д. 75 р-н Бичура с</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/26</p> <p>Отдельный вход</p> <p>25 000 000 ₹</p> <p>20 889 ₹/м²</p> <p>Производство - 1196.8 м² - 1/2 эт.</p> <p>ул. Полевая, д. 9 р-н Тресково с</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/8</p> <p>Отдельный вход</p> <p>23 500 000 ₹ 24 000 000 ₹</p> <p>46 944 ₹/м²</p> <p>Склад - 500.6 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. 3-я транспортная, д. 8 р-н Киразвод</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/16</p> <p>Отдельный вход</p> <p>18 500 000 ₹</p> <p>40 217 ₹/м²</p> <p>Производство - 460 м² - 2/2 эт.</p> <p>ул. Ворсоева, д. 109 р-н Виадук</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/12</p> <p>Отдельный вход</p> <p>1 150 000 ₹ +230 000 ₹</p> <p>7 692 ₹/м²</p> <p>Производство - 149.5 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Октябрьская, д. 24 р-н Иволгинск</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/4</p> <p>6 000 000 ₹</p> <p>333 333 ₹/м²</p> <p>База - 18 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Солнечный товарищество, д. 3 р-н Озеро Щучье</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/5</p> <p>165 000 000 ₹ 170 000 000 ₹</p> <p>9 429 ₹/м²</p> <p>База - 17500 м² - 1/2 эт.</p> <p>ул. Таганская, д. 22 Б р-н Площадка</p> <p>Показать телефон</p>

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





Здание 400 м² за 10 млн. руб.
 Без НДС · 25 000 руб. за м²

Остров СНТ
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Остров СНТ

Продам здание 400 кв.м., земельный участок 27 соток, котельная, скважина дептик

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Шэня Гар

Профи


✓ Документы агентства проверены

[+7 914 050-11-...](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

7 часов назад



Помещение под производство 1 200 м² за 45 млн. руб.
 Включая НДС 7 500 000 руб. · 37 500 руб. за м²

Заречный мкр
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Заречный мкр, улица Гурульбинская, 21

Продаю производственную базу: Земельный участок 1,66 Га, Гараж 662 кв.м; Административное 345 м2; Административное 124 кв.м; склад 200 кв.м; Магазин 49 кв.м; Отопление автономное, есть котельная на угле и есть газгольдер. Трансформаторная подстанция на терри...

[Показать телефон](#)

Профи


✓ Документы агентства проверены

[+7 914 050-11-...](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

7 часов назад



Помещение под производство 4 397 м² за 40 млн. руб.
 Включая НДС 6 666 666 руб. · 9 098 руб. за м²

Улан-Удэ
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Советская улица, 11А

Продаю базу: Земельный участок 2,42 Га, общая площадь помещений 4077 кв.м. Здание административное 3482 м2, трехэтажное подпольем. Здание цеха 70,00 метров. Высота потолка в цехе 8 метров.

[Показать телефон](#)

Профи


✓ Документы агентства проверены

[+7 914 050-11-...](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

13 часов назад



Здание 200 м² за 4 млн. руб.
 без НДС · 20 000 руб. за м²

Улан-Удэ
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Борзова, 105

Предлагается часть базы на Электромашине с земельным участком с железобетонными фундаментами. Земельный участок огорожен. Звоните, чтобы узнать все интересующие вопросы.

Сделка по акту

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Альбина Болсанимова

Профи


✓ Документы агентства проверены

[+7 914 050-05-...](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

16 часов назад



Склад 319,3 м² за 3 млн. руб.
 Без НДС · 9 396 руб. за м²

Стеклозавод мкр
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Стеклозавод мкр, улица Новгородская, 17к1

Арт. 40530457 Представляем Вашему вниманию, складское помещение на Стеклозаводе. Удобное месторасположение и подъездные пути. Отдельно стоящее кирпичное здание предназначенное для хранения овощей и картофеля. Отопление печное, крышу меняли 2 года назад. Рассмотрите...

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Профи

✓ Документы агентства проверены

[+7 983 450-69-...](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

[📍](#) [📷](#) [⋮](#)

вчера

Рис.8. Предложения производственно-складского сегмента на сайте Циан.ру.



The screenshot displays four real estate listings on the Cian.ru website, each with a photo, title, price, area, and contact information.

- Listing 1:**
 - Title:** Склад 9327 м² за 16 01 млн. руб.
 - Price:** Единица НДС 2 688 455 руб. / 27 168 руб./м²
 - Location:** пос. Полигон, Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, пос. Полигон, 20
 - Description:** Промышленная база - здание площадью 932 кв. м, земельный участок 2600 кв. м. Имеется подъездные железнодорожные пути. Есть все необходимое для работы: гид. станция, конвейеры и грузовой автокраностроп. Имеется автоподъемник Toyota, грузоподъемность 18...
 - Contact:** +7 980 400-46...
- Listing 2:**
 - Title:** Помещение под производство 1004 м² за 3 млн. руб.
 - Price:** Без НДС - 29 821 руб./м²
 - Location:** Современник ДНТ, Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Современник ДНТ
 - Description:** Арт. 54280367. Продаётся производственное здание, общей площадью (фактически 100 кв.м) на земельном участке 16 соток. Здание подходит под производственный цех. Звоните! Объект - в оперативный посыл!
 - Contact:** 7 980 650-16...
- Listing 3:**
 - Title:** Склад 417,6 м² за 18,5 млн. руб.
 - Price:** Без НДС - 44 301 руб./м²
 - Location:** Улан-Удэ, ул. Борзова, 107/4, Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Борзова, 107
 - Description:** Арт. 24839942. Продаётся нежилое здание, общей площадью 417 кв.м. Полнотасть пристрой с офисными кабинетами и кабинетами для персонала (20 мест). Здание спланировано с предусмотренными местами для хранения, электропитания, подоссеки. Материал - бетон, кирпич, брус.
 - Contact:** +7 980 610-16...
- Listing 4:**
 - Title:** Своб. назнач. 4 100 м² за 55 млн. руб. Под склад, производство
 - Price:** Без НДС - 13 412 руб./м²
 - Location:** Улан-Удэ, Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Борзова, 105/4
 - Description:** Продаётся/будет в аренду помещение площадью 4100 кв.м. ул. Борзова, 105 (в плане земельного участка первый этаж по цене от 270 руб./кв.м)! Помещение находится в пяти минутах от центра города по ул. Борзова, 105. Объект можно использовать...
 - Contact:** 7 914 840-37...

Рис.8. Предложения производственно-складского сегмента на сайте Циан.ру.

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

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

3. Разброс цен предложений в данном сегменте рынка достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4лет. Цены на производственно складскую недвижимость варьируются на текущий момент по г. Улан-Удэ, от 4 545 руб. / кв.м. до 57 959 руб. / кв.м., тут учитываются объекты в удовлетворительном состоянии, так и в хорошем, основная часть производственных объектов в среднем состоянии, в Улан-Удэ варьируются в цене от 5 000руб./ кв.м. до 40 000 руб./ кв.м. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство или иную коммерческую недвижимость, именно данная категория – объекты свободного назначения, чаще всего являются объектами коммерческого назначения не относящиеся к производственно-складской недвижимости, и цены варьируются от 50 000 руб./ кв.м. и достигают 100 000руб./



кв.м., такие объекты зачастую продаются как готовый бизнес: Автосервис, автомастерская, Автомойка и так далее.

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

Исходя из экономической ситуации в Республике Бурятия, можно сделать не однозначный вывод, цены на коммерческую недвижимость то падают, то вновь растут, многое зависит от собственников, кто продают недвижимость, это вызывает очень большой разброс цен а так же не развитость рынка. На текущий момент производственно-складская либо административно-производственная недвижимость, представлена на рынке в виде старых заброшенных зданий, зданий в удовлетворительном состоянии, небольшое количество предложений где производственные базы продаются в хорошем состоянии, но цены на такие объекты значительно высоки. В Республике нет такого потенциала, у покупателей, вкладывать деньги в покупку полуразрушенных зданий, рынок стоит на месте, помимо этого стоит учитывать что в текущей обстановке, которая происходит в стране, с учетом санкций, и прочих нестабильных условий, рынок на стадии ожидания, что вероятнее всего приведет к снижению спроса, которого и так нет, и к отсутствию предложений.

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

Информация о сделках с недвижимостью носит конфиденциальный характер, что неизбежно, ведет к использованию в оценочной практике цен предложений. Оценщик полагает, что цена сделки, вероятно, будет находиться в интервале цен спроса и предложения и потому, будет отличаться от начального уровня цены предложения. Разницу между ценой сделки и ценой предложения принято называть скидкой, а сам процесс достижением 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 универсальных производственных объектов, составляет от 10,6% до 22%.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 363. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,3%	10,6%	22,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,4%	10,0%	20,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,6%	12,0%	23,2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,0%	14,3%	27,7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	10,2%	20,2%

Рис. 8. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 409.



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

61

Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

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

Рис. 8а. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 61-62.

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

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

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

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

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

Фактор площади объекта

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

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

Разброс цен предложений в данном сегменте рынка достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4лет. Цены на производственно складскую недвижимость варьируются на текущий момент по г. Улан-Удэ, от 4 545 руб. / кв.м. до 57 959 руб. / кв.м., тут учитываются объекты в удовлетворительном состоянии, так и в хорошем, основная часть производственных объектов в среднем состоянии, в Улан-Удэ варьируются в цене от 5 000руб./ кв.м. до 40 000 руб./ кв.м. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство или иную коммерческую недвижимость, именно данная категория – объекты свободного назначения, чаще всего являются объектами коммерческого назначения не относящиеся к производственно-складской недвижимости, и цены варьируются от 50 000 руб./ кв.м. и достигают 100 000руб./ кв.м., такие объекты зачастую продаются как готовый бизнес: Автосервис, автомастерская, Автомойка и так далее.

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



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

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ 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.

(б) 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 (б), используя другой метод оценки, такой как:

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

(ii) рыночный подход (например, используя котированные цены на аналогичные обязательства или долегие 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 на регулярной основе, либо присутствует какой либо фактор вынужденной продажи в условиях кризиса.

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

Доходный подход не применялся, так как для данного метода недостаточное количество информации, и не достоверная для емких расчетов с использованием доходного подхода, к тому же арендные ставки на подобный тип недвижимости, достаточно низкий, и может привести к неверным результатам, так как сам по себе производственно складской сегмент, имеет наиболее низкий показатель арендных ставок, что существенно снижает стоимость объекта.

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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



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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости нежилых зданий сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

Таблица 11. Описание объектов-аналогов для оцениваемых зданий.

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	универсальные производственно-складские объекты (имеются помещения для автомобилей)	универсальные производственно-складские объекты (имеются помещения для автомобилей)	универсальные производственно-складские объекты (имеются помещения для автомобилей)	универсальные производственно-складские объекты (имеются помещения для автомобилей)



Цена предложения, руб.	оценка	9 900 000	10 000 000	10 000 000																								
Примечание		Данный объект продается без НДС, владеет физическое лицо НДС не облагается. Интервью с риелтором 89644073552	Данный объект продается без НДС, владеет физическое лицо НДС не облагается. Интервью с риелтором +7 914 050-11-76	Данный объект продается без НДС, владеет физическое лицо НДС не облагается. Интервью с риелтором +7 964 402 35 79																								
Тип объекта	здание	здание	здание	Помещение(часть здания с участком)																								
Дата предложения	оценка	17.03.2023	10.03.2024	13.03.2024																								
Общая площадь, кв.м.	480/ 568,9/607,9	400	400	554,4																								
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	24 750,00	25 000,00	18 037,52																								
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Конечная	р-н Батарейка, ул. Оцимика	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, Остров СНТ	р-н Бурвод, ул. Учебная																								
Все рассматриваемые объекты расположены в пределах города, имеют в окружении жилую административную застройку, рядом проходит автомобильные дороги. В данном случае местоположение всех объектов идентично, так как в каждом районе есть территории производственных зданий, либо отдельно стоящие объекты под универсальные производственно-складские объекты.																												
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, скважина, выгребная яма, септик	Электроснабжение, центральные коммуникации. Отопление возможно провести из соседнего помещения																								
В данном случае у объекта Казарма, согласно техническому паспорту нет отопления, тут учитывается тот фактор, что на земельном участке проведены коммуникации, и у других оцениваемых объектов отопление центральное есть, соответственно подвести отопление к данному объекту не составляет трудоемких работ и затрат. Так как на участке проведены все коммуникации. На момент оценки здание Казармы, имеет автономное отопление (стоит котел) и электрическое отопление.																												
Этажность	1 (здание кармы имеет подвал)	1	1	1																								
наличие земельного участка	Оценивается без участка	есть	есть	есть . Так как территория под здание зарегистрирована, соответственно часть участка можно размежевать																								
доля стоимости земельного участка в ЕОН(Едином объекте недвижимости) %	<p>Так как стоимость зданий определяется без учета стоимости земельного участка, то необходимо, стоимость объектов аналогов очистить от стоимости земельного участка. Согласно справочнику оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., следует что в Едином объекте недвижимого имущества , доля стоимости земельного участка составляет 27%, для универсальных производственно складских объектов. Доля земли применяется только для объектов аналогов 1 и 2. Для объекта аналога № 3 размер доли ЗУ применяется в минимальном значении, так как земля под зданием оформлена, для выделенного помещения участок возможно размежевать, иными словами земельный участок имеется, но доля принимается в размере минимального значения 16%.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подкласса. Полная версия.</p> <p>Таблица 62. Значение "Доля стоимости, приходящейся на улучшение в общей стоимости единого объекта недвижимости". Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Класс объектов</th> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>0,73</td> <td>0,61</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>0,77</td> <td>0,66</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>0,74</td> <td>0,64</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные сельскохозяйственного назначения</td> <td>0,71</td> <td>0,61</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>0,72</td> <td>0,61</td> <td>0,82</td> </tr> </tbody> </table>				Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал		1. Универсальные производственно-складские объекты	0,73	0,61	0,84	2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,77	0,66	0,87	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,74	0,64	0,85	4. Специализированные сельскохозяйственного назначения	0,71	0,61	0,80	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,72	0,61	0,82
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал																										
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,73	0,61	0,84																									
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,77	0,66	0,87																									
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,74	0,64	0,85																									
4. Специализированные сельскохозяйственного назначения	0,71	0,61	0,80																									
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,72	0,61	0,82																									

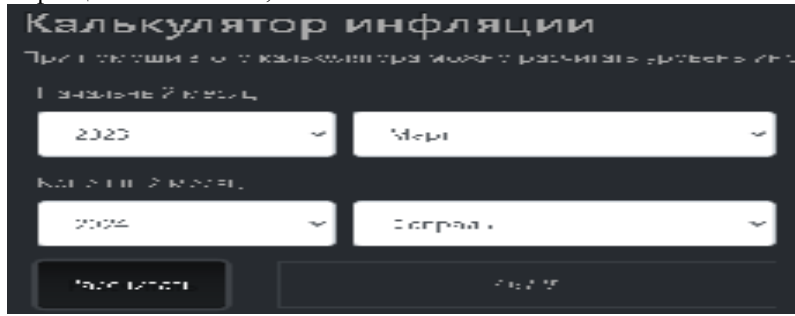


доля стоимости земельного участка в ЕОН(Едином объекте недвижимости)руб.		27%	27%	16%
доля стоимости улучшений в ЕОН		2 673 000	2 700 000	1 600 000
Рыночная стоимость 1 кв.м. улучшений без учета земли	Данная величина принимается для расчетов стоимости зданий без учета стоимости земли.	7 227 000	7 300 000	8 400 000
физическое состояние	среднее, удовлетворительное , пригодно к использованию Здание штаб столовая, находится в неудовлетворительно м состоянии	среднее, удовлетворительное , пригодно к использованию	среднее, удовлетворительное , пригодно к использованию	среднее, удовлетворительное , пригодно к использованию
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7319216/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commerci al/292433442/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/3258484/

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

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

Таблица 12. Корректировки для расчета стоимости нежилых зданий

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату	1 2 3	+7,67 0 0	Корректировка в данном случае не потребуется для аналогов 2 и 3, так как все рассматриваемые объекты аналоги, близки к дате оценки. для объекта аналога 1 корректировка согласно калькулятору инфляции составит + 7,67%. 
Цена продажи	1 2 3	-22 -22 -22	Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых зданий складских объектов , а так же универсальных производственно-складских объектов может доходить до 22%, в данном случае поправка составляет -22%, обусловлено это тем что в период кризиса в стране достаточно сложная экономическая ситуация, и большое количество объявлений снято с продажи, а некоторые понизили цены , так как производственные помещения не сильно востребованы, и не имеют привлекательности. Так же можно отметить тот фактор, как отсутствие инвестиционной привлекательности, отсутствие сделок, и ограниченном количестве предложений. (поправка согласно справочнику Оценщика недвижимости 2023г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 409)



			<p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</p> <p>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</p> <p>Таблица 363. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1" data-bbox="719 320 1493 678"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложенных объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>16,3%</td> <td>10,6%</td> <td>22,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>15,4%</td> <td>10,0%</td> <td>20,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>17,6%</td> <td>12,0%</td> <td>23,2%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>21,0%</td> <td>14,3%</td> <td>27,7%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>15,2%</td> <td>10,2%</td> <td>20,2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.</p>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложенных объектов				1. Универсальные производственно-складские объекты	16,3%	10,6%	22,0%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,4%	10,0%	20,8%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,6%	12,0%	23,2%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,0%	14,3%	27,7%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	10,2%	20,2%																																								
Класс объектов	Неактивный рынок																																																																									
	Среднее	Расширенный интервал																																																																								
Цены предложенных объектов																																																																										
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,3%	10,6%	22,0%																																																																							
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,4%	10,0%	20,8%																																																																							
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,6%	12,0%	23,2%																																																																							
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,0%	14,3%	27,7%																																																																							
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,2%	10,2%	20,2%																																																																							
<p>Корректировка на местоположение</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не требуется, так как объекты Аналоги схожи по типовой зоне в пределах города. В окружении есть жилые дома, и производственные базы, транспортные развязки, наличие продовольственных магазинов, соответственно данный фактор, говорит о схожести местоположения объектов. Город небольшой, в каждом районе есть универсальные производственно-складские объекты, это говорит о том, что данный фактор зачастую не оказывает влияния, так как универсальные помещения могут быть использованы – под сто, склад, хранение, мелкое производство и т.д.</p>																																																																							
<p>Корректировка на масштаб Для здания площадью 480 кв.м.</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 +9</p>	<p>Исходя из анализа рынка площадь подобных объектов не оказывает существенного влияния на стоимость объектов. В данном случае при анализе рынка зависимости от площади на рынке именно производственно-складской недвижимости не выявлено. Корректировка будет применяться согласно Справочнику оценщика недвижимости 2023г. Производственно-складская недвижимость. Лейфер.Л.А. для аналога 3 в размере +9%.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и складские типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</p> <p>Города с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости</p> <p>Таблица 136. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел</p> <table border="1" data-bbox="719 1832 1493 2033"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м.</th> <th colspan="7">аналог</th> </tr> <tr> <th>до 300</th> <th>300-500</th> <th>500-1000</th> <th>1000-5000</th> <th>5000-10000</th> <th>10000-20000</th> <th>>20000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 300</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,25</td> <td>1,51</td> <td>1,72</td> <td>1,89</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>300-500</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,32</td> <td>1,50</td> <td>1,65</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>500-1000</td> <td>0,80</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,21</td> <td>1,37</td> <td>1,51</td> <td>1,60</td> </tr> <tr> <td>1000-5000</td> <td>0,66</td> <td>0,76</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,25</td> <td>1,33</td> </tr> <tr> <td>5000-10000</td> <td>0,58</td> <td>0,67</td> <td>0,73</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>10000-20000</td> <td>0,53</td> <td>0,61</td> <td>0,66</td> <td>0,80</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>>20000</td> <td>0,50</td> <td>0,57</td> <td>0,62</td> <td>0,75</td> <td>0,86</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью до 26000 кв.м.</p>	Площадь, кв.м.	аналог							до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	до 300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,89	2,00	300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,65	1,75	500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,51	1,60	1000-5000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,25	1,33	5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,10	1,17	10000-20000	0,53	0,61	0,66	0,80	0,91	1,00	1,06	>20000	0,50	0,57	0,62	0,75	0,86	0,94	1,00
Площадь, кв.м.	аналог																																																																									
	до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000																																																																			
до 300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,89	2,00																																																																			
300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,65	1,75																																																																			
500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,51	1,60																																																																			
1000-5000	0,66	0,76	0,83	1,00	1,13	1,25	1,33																																																																			
5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,10	1,17																																																																			
10000-20000	0,53	0,61	0,66	0,80	0,91	1,00	1,06																																																																			
>20000	0,50	0,57	0,62	0,75	0,86	0,94	1,00																																																																			



<p>Корректировка на масштаб Для здания площадью 568,9кв.м.</p>	<p>1 2 3</p>	<p>-8 -8 0</p>	<p>Исходя из анализа рынка площадь подобных объектов не оказывает существенного влияния на стоимость объектов. В данном случае при анализе рынка зависимости от площади на рынке именно производственно-складской недвижимости не выявлено. Корректировка будет применяться согласно Справочнику оценщика недвижимости 2023г. Производственно-складская недвижимость. Лейфер.Л.А. для объектов аналогов № 1 и 2 в размере -8%.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и торговые типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</i></p> <p>Города с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости</p> <p>Таблица 136. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1" data-bbox="715 667 1497 891"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м.</th> <th colspan="7">аналог</th> </tr> <tr> <th>до 300</th> <th>300-500</th> <th>500-1000</th> <th>1000-5000</th> <th>5000-10000</th> <th>10000-20000</th> <th>>20000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 300</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,25</td> <td>1,51</td> <td>1,72</td> <td>1,89</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>300-500</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,32</td> <td>1,50</td> <td>1,65</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>500-1000</td> <td>0,80</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,21</td> <td>1,37</td> <td>1,51</td> <td>1,60</td> </tr> <tr> <td>1000-5000</td> <td>0,86</td> <td>0,78</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,25</td> <td>1,33</td> </tr> <tr> <td>5000-10000</td> <td>0,58</td> <td>0,67</td> <td>0,73</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>10000-20000</td> <td>0,53</td> <td>0,61</td> <td>0,66</td> <td>0,88</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>>20000</td> <td>0,50</td> <td>0,57</td> <td>0,62</td> <td>0,75</td> <td>0,85</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью до 26000 кв.м.</p>	Площадь, кв.м.	аналог							до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	до 300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,89	2,00	300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,65	1,75	500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,51	1,60	1000-5000	0,86	0,78	0,83	1,00	1,13	1,25	1,33	5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,10	1,17	10000-20000	0,53	0,61	0,66	0,88	0,91	1,00	1,05	>20000	0,50	0,57	0,62	0,75	0,85	0,94	1,00
Площадь, кв.м.	аналог																																																																									
	до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000																																																																			
до 300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,89	2,00																																																																			
300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,65	1,75																																																																			
500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,51	1,60																																																																			
1000-5000	0,86	0,78	0,83	1,00	1,13	1,25	1,33																																																																			
5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,10	1,17																																																																			
10000-20000	0,53	0,61	0,66	0,88	0,91	1,00	1,05																																																																			
>20000	0,50	0,57	0,62	0,75	0,85	0,94	1,00																																																																			
<p>Корректировка на масштаб Для здания площадью 607,9кв.м.</p>	<p>1 2 3</p>	<p>-8 -8 0</p>	<p>Исходя из анализа рынка площадь подобных объектов не оказывает существенного влияния на стоимость объектов. В данном случае при анализе рынка зависимости от площади на рынке именно производственно-складской недвижимости не выявлено. Корректировка будет применяться согласно Справочнику оценщика недвижимости 2023г. Производственно-складская недвижимость. Лейфер.Л.А. для объектов аналогов № 1 и 2 в размере -8%.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и торговые типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</i></p> <p>Города с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости</p> <p>Таблица 136. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1" data-bbox="715 1507 1497 1731"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м.</th> <th colspan="7">аналог</th> </tr> <tr> <th>до 300</th> <th>300-500</th> <th>500-1000</th> <th>1000-5000</th> <th>5000-10000</th> <th>10000-20000</th> <th>>20000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 300</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,25</td> <td>1,51</td> <td>1,72</td> <td>1,89</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>300-500</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,32</td> <td>1,50</td> <td>1,65</td> <td>1,75</td> </tr> <tr> <td>500-1000</td> <td>0,80</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,21</td> <td>1,37</td> <td>1,51</td> <td>1,60</td> </tr> <tr> <td>1000-5000</td> <td>0,86</td> <td>0,78</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,25</td> <td>1,33</td> </tr> <tr> <td>5000-10000</td> <td>0,58</td> <td>0,67</td> <td>0,73</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>10000-20000</td> <td>0,53</td> <td>0,61</td> <td>0,66</td> <td>0,88</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>>20000</td> <td>0,50</td> <td>0,57</td> <td>0,62</td> <td>0,75</td> <td>0,85</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью до 26000 кв.м.</p>	Площадь, кв.м.	аналог							до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	до 300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,89	2,00	300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,65	1,75	500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,51	1,60	1000-5000	0,86	0,78	0,83	1,00	1,13	1,25	1,33	5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,10	1,17	10000-20000	0,53	0,61	0,66	0,88	0,91	1,00	1,05	>20000	0,50	0,57	0,62	0,75	0,85	0,94	1,00
Площадь, кв.м.	аналог																																																																									
	до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000																																																																			
до 300	1,00	1,14	1,25	1,51	1,72	1,89	2,00																																																																			
300-500	0,87	1,00	1,09	1,32	1,50	1,65	1,75																																																																			
500-1000	0,80	0,92	1,00	1,21	1,37	1,51	1,60																																																																			
1000-5000	0,86	0,78	0,83	1,00	1,13	1,25	1,33																																																																			
5000-10000	0,58	0,67	0,73	0,88	1,00	1,10	1,17																																																																			
10000-20000	0,53	0,61	0,66	0,88	0,91	1,00	1,05																																																																			
>20000	0,50	0,57	0,62	0,75	0,85	0,94	1,00																																																																			
<p>Корректировка физическое состояние Для зданий КПП и Казарма, медпункт</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Корректировка не требуется, так как все рассматриваемые объекты находятся в среднем удовлетворительном состоянии, пригодном для использования и эксплуатации зданий.</p>																																																																							
<p>Корректировка физическое состояние Для здания штаб</p>	<p>1 2 3</p>	<p>-25 -25 -25</p>	<p>Корректировка потребуется для всех рассматриваемых объектов аналогов, так как они находятся в среднем, удовлетворительном но пригодном состоянии, в отличии от здания штаба(столовая) в неудовлетворительном состоянии, корректировка составит – 25%.</p>																																																																							



<p>столовая</p>			<p>Корректировка в минимальном значении принимается, так как на момент оценки все зданию аналоги имеют среднее состояние, пригодно для использования, а оцениваемый объект в неудовлетворительном состоянии, требует восстановительных работ. (согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 317)</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</i></p> <p>Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</p> <p>Таблица 243. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td> <td>1,25</td> <td>1,16</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии</td> <td>0,84</td> <td>0,54</td> <td>0,75</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,16	1,34	Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,84	0,54	0,75		
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																			
Удельная цена																					
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,25	1,16	1,34																		
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,84	0,54	0,75																		
<p>Корректировка на тип объекта (для всех оцениваемых зданий)</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 +8</p>	<p>В данном случае корректировка подразумевает разницу в цене, между встроенным помещением и отдельно стоящим зданиям с земельным участком, так как объект Аналог 3 продается как помещение , но имеет земельный участок под застройкой , то корректировка будет применяться в размере минимального значения. Объект оценки = 1/ отношению удельной цены 0,93 = 1,08, т.е. + 8%.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</i></p> <p>Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</p> <p>Таблица 139. Отношение удельной цены/арендной ставки встроенного помещения к удельной цене/арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки, среднее и расширенный интервал.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td>0,87</td> <td>0,82</td> <td>0,93</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,87	0,82	0,93						
Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал																			
Удельная цена																					
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,87	0,82	0,93																		
<p>Корректировка на коммуникации</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Все рассматриваемые объекты оценки и объекты аналоги, расположены в пределах городской черты, и имеет схожее назначение, а так же набор коммуникаций, на земельном участке (где расположены объекты оценки), все коммуникации подведены , поэтому для подвода тех или иных коммуникаций , не составит проблем. Так как те или иные коммуникации подводят по требованию . В одном из зданий не подведено отопление но, есть электрический котел и электрообогреватели, здание отапливается , соответственно корректировка не потребует. Согласно справочнику оценщика производственно-складской недвижимости данное отличие формируется, только как есть отопление или нет отопление , ввиду того, что здание Казармы отапливается, то корректировка не проводится.</p> <p style="text-align: right;">Таблица 83</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">цены</th> <th colspan="2">дальневосточные регионы</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Аналог</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th>отопление есть</th> <th>отопление есть</th> <th>отопление отсутствует</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>1,00</td> <td>1,24</td> </tr> <tr> <td></td> <td>отопление отсутствует</td> <td>0,81</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">181</p>	цены		дальневосточные регионы		Аналог		Объект оценки	отопление есть	отопление есть	отопление отсутствует			1,00	1,24		отопление отсутствует	0,81	1,00
цены		дальневосточные регионы																			
		Аналог																			
Объект оценки	отопление есть	отопление есть	отопление отсутствует																		
			1,00	1,24																	
	отопление отсутствует	0,81	1,00																		



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

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок:

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

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

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	9 900 000	10 000 000	10 000 000
1а	Цена предложения, без учета доли стоимости ЗУ		7 227 000	7 300 000	8 400 000
2	Общая площадь, кв.м.	480	400	400	554,4
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2) без учета стоимости земельного участка в ЕОН (см. Таблицу 11.)	оценка	18 068	18 250	15 152
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	7,7%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	19 453	18 250	15 152
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-22,0%	-22,0%	-22,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	15 174	14 235	11 818
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	15 174	14 235	11 818
10	Корректировка на наличие коммуникаций %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	15 174	14 235	11 818



12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	9,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	15 174	14 235	12 882
14	Корректировка на тип объекта, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	15 174	14 235	12 882
16	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	8,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	15 174	14 235	13 912
18	Корректировка на состояние отделки, %	оценка	0,00%	0%	0,00%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	15 174	14 235	13 912
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	8%	0%	17%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,08	1,00	1,17
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,93	1,00	0,85
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,78	
24	Весовой коэффициент	-	33%	36%	31%
25	Сумма весов	-		100%	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	5 065	5 113	4 271
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			14 449	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			480	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.2724 х стр.28)			6 935 643	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			6 940 000	

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

6 940 000

(шесть миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей.

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	9 900 000	10 000 000	10 000 000
1а	Цена предложения, без учета доли стоимости ЗУ		7 227 000	7 300 000	8 400 000
2	Общая площадь, кв.м.	568,9	400	400	554,4
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2) без учета стоимости земельного участка в ЕОН (см. Таблицу 11.)	оценка	18 068	18 250	15 152
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	7,7%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	19 453	18 250	15 152
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-22,0%	-22,0%	-22,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	15 174	14 235	11 818
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	15 174	14 235	11 818
10	Корректировка на наличие коммуникаций %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	15 174	14 235	11 818
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-8,0%	-8,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	13 960	13 096	11 818
14	Корректировка на тип объекта, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%



15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	13 960	13 096	11 818
16	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	8,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	13 960	13 096	12 764
18	Корректировка на состояние отделки, %	оценка	0,00%	0%	0,00%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	13 960	13 096	12 764
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	15%	8%	8%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,15	1,08	1,08
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,87	0,93	0,93
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,72	
24	Весовой коэффициент	-	32%	34%	34%
25	Сумма весов	-		100%	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	4 460	4 456	4 343
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			13 259	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			568,9	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.2724 х стр.28)			7 543 018	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			7 540 000	

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

7 540 000

(семь миллионов пятьсот сорок тысяч) рублей.

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	9 900 000	10 000 000	10 000 000
1а	Цена предложения, без учета доли стоимости ЗУ		7 227 000	7 300 000	8 400 000
2	Общая площадь, кв.м.	607,9	400	400	554,4
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2) без учета стоимости земельного участка в ЕОН (см. Таблицу 11.)	оценка	18 068	18 250	15 152
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	7,7%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	19 453	18 250	15 152
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-22,0%	-22,0%	-22,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	15 174	14 235	11 818
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	15 174	14 235	11 818
10	Корректировка на наличие коммуникаций %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	15 174	14 235	11 818
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-8,0%	-8,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	13 960	13 096	11 818
14	Корректировка на тип объекта, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	13 960	13 096	11 818



16	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	8,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	13 960	13 096	12 764
18	Корректировка на состояние отделки, %	оценка	-25,00%	-25,00%	-25,00%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	10 470	9 822	9 573
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	41%	33%	33%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,41	1,33	1,33
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,71	0,75	0,75
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		2,21		
24	Весовой коэффициент	-	32%	34%	34%
25	Сумма весов	-	100%		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	3 355	3 337	3 252
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		9 945		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		607,9		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.2724 х стр.28)		6 045 536		
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		6 050 000		

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

6 050 000

(шесть миллионов пятьдесят тысяч) рублей.

6. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: обоснованно не применялся.
- сравнительным подходом: общая стоимость недвижимого имущества 20 530 000 рублей.
- доходным подходом: не применялся

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

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

Полученная справедливая стоимость жилых помещений, с удельным показателем стоимости 9 945 руб./кв.м., 13 259 руб./кв.м. и 14 449 руб./кв.м. укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты., полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.



7. Итоговое заключение о Справедливой стоимости оцениваемых объектов

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

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

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 (в, г, д) составляет с учетом округления и без НДС :
20 530 000

(двадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч) рублей


в том числе :

№ п/п	Справедливая стоимость. руб.
Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Адрес: .	6 050 000
Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.	7 540 000
Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.	6 940 000
ИТОГО	20 530 000

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

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости;

Нормативные документы:

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации; Части первой, второй– (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ) Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №135-ФЗ от 20 августа 1998 г. (с изменениями на дату оценки)
3. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
4. - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
5. - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
6. - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
7. - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
8. - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
9. - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
10. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
11. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;
12. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г.;
13. 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.
14. 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 -2023 г. . Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2023. Под редакцией Лейфера Л.А.
10. Справочник оценщика недвижимости -2023 г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов для доходного подхода , Нижний Новгород, 2023. Под ред



Приложение 1 Фотографии объекта оценки
Здание штаб





Здание казарма, медпункт





Здание КПП, склад, гараж







Приложение 2 Копии документов Заказчика

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

Дата выдачи: 17.11.2016

КОПИЯ ВЕРНА

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

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

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

Государственный регистратор Намоонов Б. Д.



Филиал ФГУП
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия



Технический паспорт

на нежилое здание
наименование штаб, столовая
(основное назначение)

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

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

Инвентарный номер	<u>45684</u>					
Условный номер						
Кадстровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

составления технического паспорта « 25 » 10 2006 г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
Федеральная собственность	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись

М.П.

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

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БАРЦЕВ В. В.

КОПИЯ ВЕРНА

106



I. Регистрация права собственности

(Регистровый № _____)

Фонд _____

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

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

По документам	Площадь участка		Незастроенная площадь	
	Фактически	Заявлено	Замощено	Освоено
		766,9		

III. Благоустройство здания – кв.м.

Коды	Наименование	Отопление		Централизованное горячее водоснабжение	Воды			Газоснабжение		Итого (ит.)
		От АУИ	Иное		Горячая	Холодная	С подогревом	Другое		
407,9	607,9	607,9							607,9	

Генеральный директор
КОПИЯ ВЕРНА

107



VI. Описание конструктивных элементов объектов ценообразования и определения их цены

Датум: А Год построения: 1987 Число этажей: 1

Группа капитальности: Вид натуральной отделки:

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, толщина)	Техническое описание (объем, толщина, длина в т.д.)	Удельного веса по таблицам	Нормы расхода по весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов, %	Нормы в %	Технический вес	
							% от веса в натуральном виде	К строению
Фундаменты	Бетонные блоки	короткие				20		
Стены наружные и внутренние	сборные	короткие				20		
Перекрытия	Черновые	деревянные опалубочные				60		
	Междуполочные							
	облицовочные							
Крыши	шифер	уложен				40		
	Полы	ЛСТП, ламинат	уложен			40		
Двери	Спальные	двойные, створчатые	уложены			40		
	Дверные	фидерчатые	уложены			40		
Внутренняя отделка	ЛДСП, обои	уложены				40		
Ворота и решетки	облицовка кирпичом							
	решетка	уложена				40		
Стеклопакеты и остекление	стеклопакет	уложен						
	алюминиевый							
	кассетный							
	тонированный							
	двери							
	оконные рамы	уложены				40		
Прочие работы	Радио							
	телефон					30		
	вентиляция							
	лифты							
Итого:					100%			

Примечание: Итого в % к 100 по формуле удельный вес (17.7) %

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
КОПИЯ
ВЕРНА



Экспликация к плану строения

Улица Конечная дом 3А

Дата записи	Литер. об. плану	Этаж	№ помещения	№ этажа по плану	Назначение помещения	Площадь, кв.м. по назначению					Итого	
						общая полезная	основная	подсобная	прочая	всего		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
23.10.06г.	А		1	1	кабинет	21,3	21,3					2,86
			2	2	кабинет	20,5	20,5					
			3	3	кабинет	16,7	16,7					
			4	4	кабинет	15,4	15,4					
			5	5	подсобное	3,4		3,4				
			6	6	туалет	1,5		1,5				
			7	7	туалет	1,8		1,8				
			8	8	техническое	4,7		4,7				
			9	9	коридор	16,7		16,7				
			10	10	подсобное	5,0		5,0				
			11	11	кабинет	11,4	11,4					
			12	12	кабинет	25,1	25,1					
			13	13	кабинет	9,0	9,0					
			14	14	кабинет	11,4	11,4					
			15	15	коридор	8,1		8,1				
			16	16	тамбур	2,1		2,1				
			17	17	подсобное	4,7		4,7				
			18	18	кабинет	8,9	8,9					
			19	19	тамбур	10,6		10,6			2,43	
			20	20	производственное	198,5	198,5					
	21	21	склад	12,0	12,0							
	22	22	склад	16,2	16,2							
	А	23	23	производственное	36,0	36,0					2,66	
		24	24	производственное	11,0	11,0						
		25	25	производственное	11,0	11,0						
		26	26	производственное	10,8	10,8						
		27	27	коридор	12,4		12,4					

112

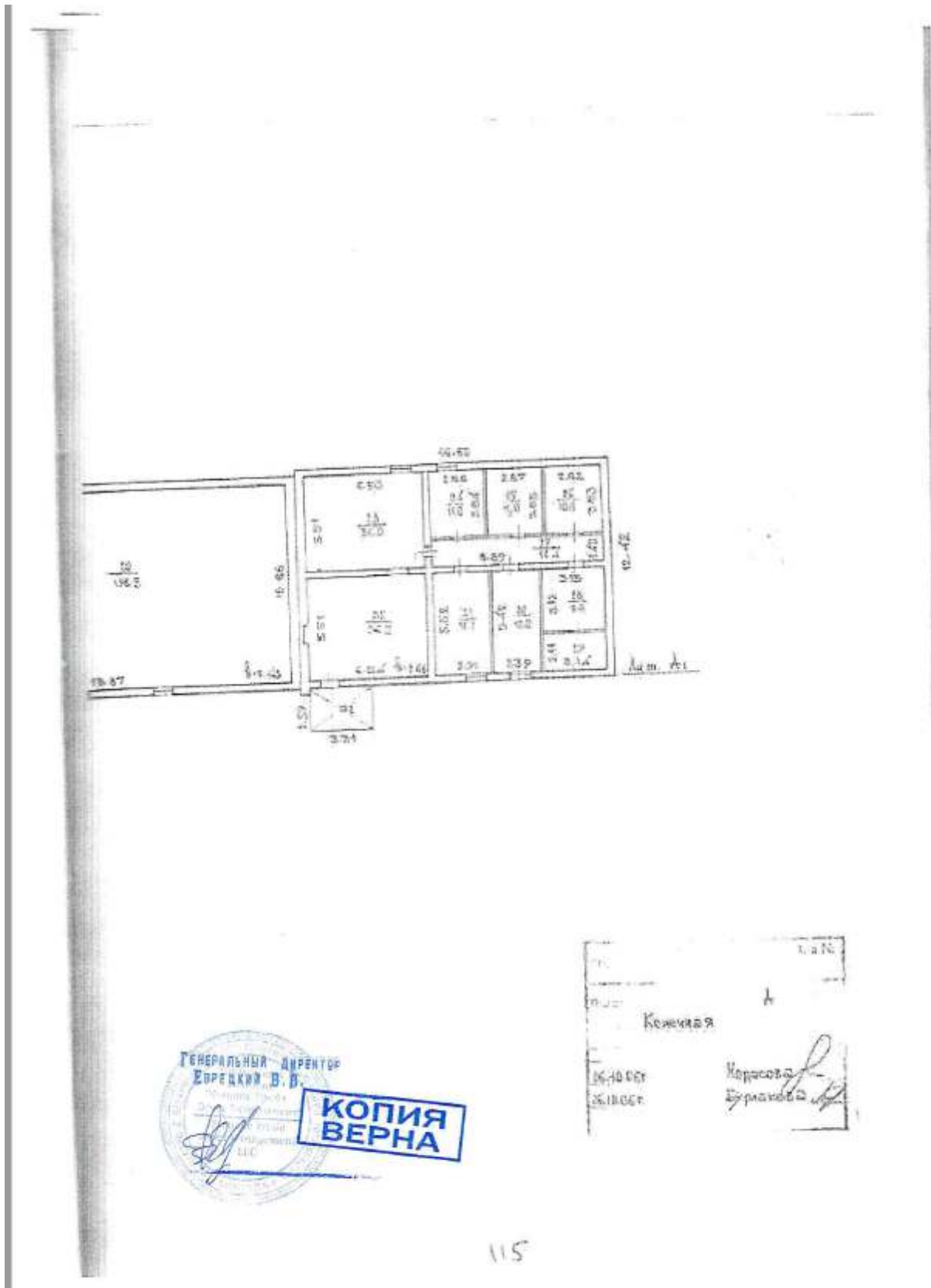
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евсеев В.В. *Евсеев В.В.*

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Дата оценки	Этаж	Этаж	Этаж	Назначение помещения	Площадь помещений				Внутренняя площадь помещений	Длина
					общая площадь	пользования	эксплуатации	прочие		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
25.10.06г.	А	1	28	подсобные	9,8		9,8			2,66
			29	подсобные	8,6		8,6			
			30	подсобные	13,0	13,0				
			31	подсобные	16,1	16,1				
			32	коридор	36,2		36,2			
Итого:					607,9	464,3	143,6			

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



115



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

Дата выдачи: 17.11.2016

**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

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

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

Государственный регистратор:

Намбанов В. Д.
Протокол регистрации



Филиал ФГУП
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия

Технический паспорт

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

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
по классификации

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

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

Дата составления технического паспорта 6 25 10 2006 г.

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

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

**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Воробей В.В.



А. Регистрации права собственности

(Реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, регистрацию права собственности	Деловое участие	Подпись лица, свидетельствующего правдивость записи	Классификация
	Федеральная собственность				

Б. Экспликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
По документам	Фактически	Застроенная	Земельная	Объемная	прочая
		566,6			

В. Благоустройство здания – кв.м.

Код объекта	Классификация	ПЭИ	Строительные материалы		Центральное отопление	Водоснабжение	Санитарно-техническое оборудование	Инженерные системы
			Строительные материалы	Инженерные системы				
712								
712								
712								

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 Вареник В. В.
КОПИЯ ВЕРНА

129



Питера _____ № _____ Год постройки _____ 1973 Число этажей _____ 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (отлично, хорошо, удовлетворительно, плохо и т.д.)	Удельный вес по площади	Поврежденная площадь по отношению к общей	Удельный вес поврежденной площади, %	Итого в %	Текущее состояние	
							% износа к среднему (по табл. 8.100) здания	К строению
Фундаменты	бетонная, блочная	хорошее				20		
Двери наружные и внутренние	деревянные	хорошее				20		
	пластик	хорошее						
Перегородки	частично бетонные, кирпичные	хорошее				20		
	Междуподпольные							
	подпольные							
Крыша	шифер	хорошее				20		
Полы	бетонная	удовл.				10		
	деревянная	хорошее						
Поручни	деревянные	хорошее				20		
	пластик	хорошее				20		
Внутренняя отделка	штукатурка, обои	удовл.				20		
Наружная отделка	отделка	хорошее				20		
	окна	хорошее						
	Клипсы	хорошее						
	Тер. вода	хорошее						
	Вентиляция	хорошее						
	Радиоточка	хорошее						
	Телефон	хорошее						
	Вентиляция	хорошее						
Прочие работы	ремонт	хорошее				20		
	ремонт	хорошее						
Итого:			100X					

Примечание: значения в % по формуле: удельный вес (гр.7)

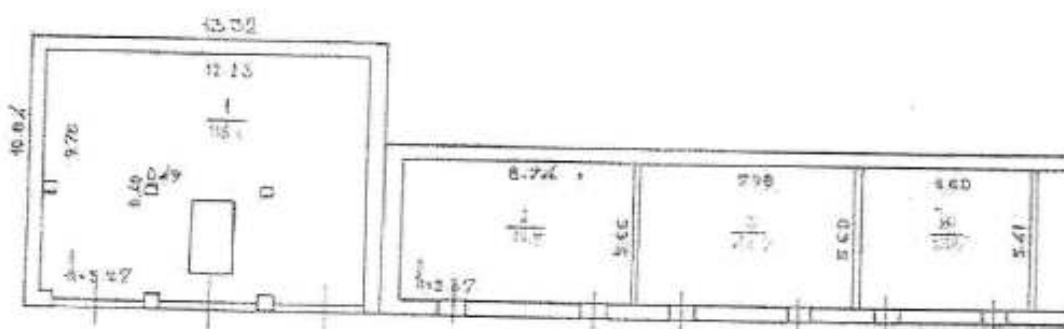
Пример: значения в % по формуле: удельный вес (гр.7) 25 %





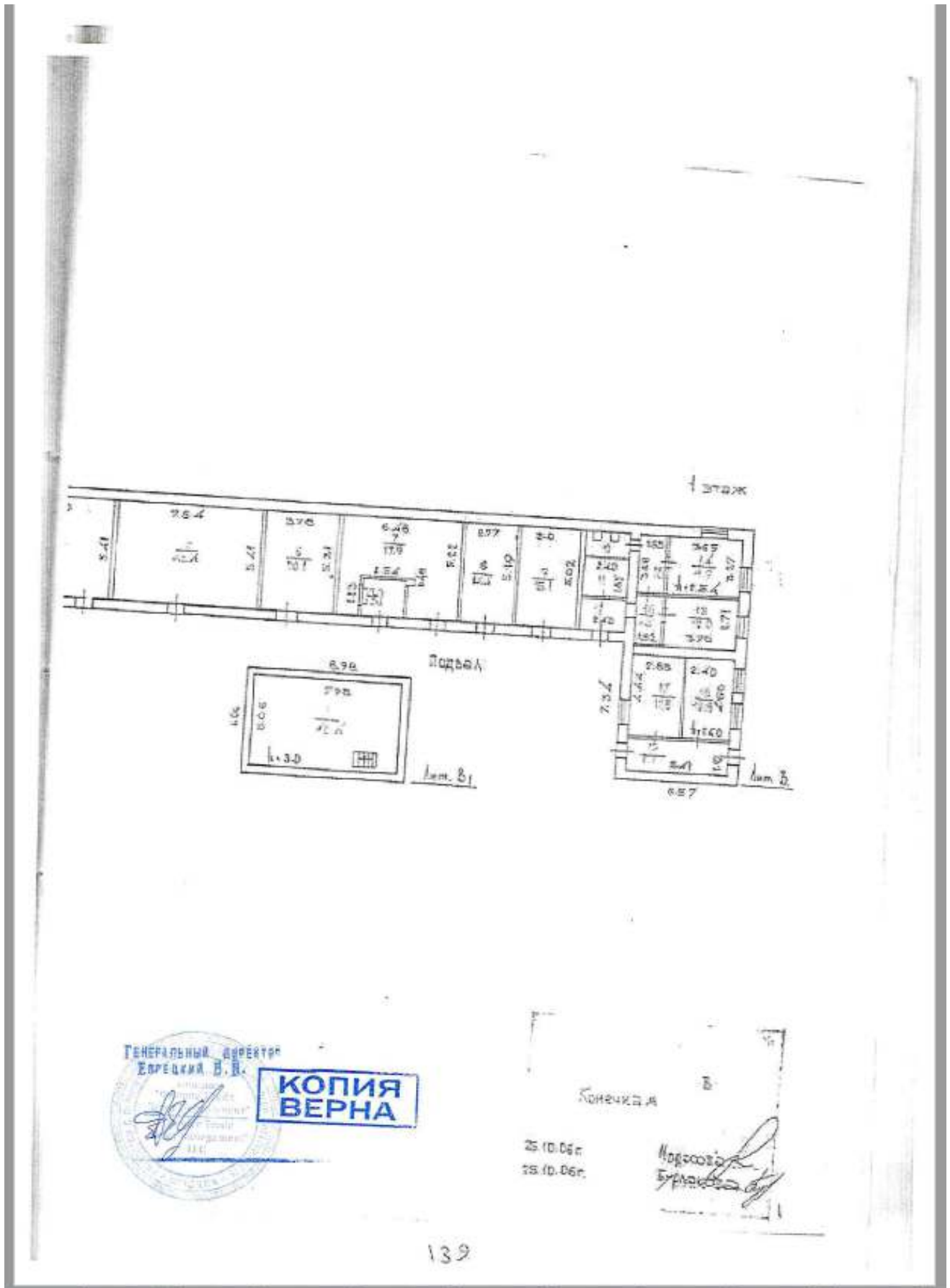
Экспликация к плану строения
Улицы Конечная дом 3в

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



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

138





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

дата выдачи: 17.11.2016

КОПИЯ
ВЕРНА



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

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

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

Государственный регистратор

Намнанов Б. Д.



Федеральное учреждение
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия

Технический паспорт

на нежилое здание
наименование казарма, медпункт
(основное наименование)

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

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

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

Дата составления технического паспорта « 25 » 10 2006 г.

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

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





I. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____) Фонд _____

Дата отписки	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, регистрацию права собственности	Доля(и) участия	Подпись лица, свидетельствующего правильность данных	Кол-во долей
	Федеральная собственность				

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

По документам	Площадь участка				Незастроенная площадь				
	Общая	Застроенная	Зашифрованная	Озелененная	прочая				
		581,0							

III. Благоустройство здания – кв.м.

Возвращено	Классификация	Цели назначения					Строительное разрешение	Материал			Ресурсообеспечение		Всего ресурсообеспечение	Дополнительные ресурсы	
		от ГЭИ	от государственной муниципальной собственности	от собственности иных владельцев	от АГВ	прочие		Стекло	Кирпич	Стеклопакет	Стеклопластик	Кладовые		Тарелки	подземные
													581,0		

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Боренко В.В.

КОПИЯ ВЕРНА

117



IV. Общие сведения

МЕСТО: КВАРТАЛ, МЕДИЦИНСТ

КОМПЛЕКС: ПРОФУНКЦИОНАЛЬ

КОЛ-ВО МЕСТ (МОЩНОСТЬ): _____

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

Материалы здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по внутреннему обмеру	Площадь кв.м.	Высота (м)	Объем куб.м.
Основное	$34,85 \times 16,41$	571,6	3,70	2115
Получ	$16,41 \times 6,60$	108,3	2,86	310
крыльце	$1,65 \times 1,88$	3,10		
иная постройка	$1,57 \times 4,01$	6,30		
	Итого:	689,3		

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



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

Лист № 6 Год постройки 1973 Число этажей 1

Грунты категории III Вид внутренней отделки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (трещины, пробои, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес (к/б/у) элементов, %	Класс в %	% класса к к.б.р. по таб. №100	Текущее состояние по классу пр.		Итого
								К	Б	
Фундаменты	Бетонные блоки	хорошее				20				Фун
Стены наружные и внутренние	Кирпичные	хорошее				20				КБ
54 перегородки	Кирпичные, гипсовые	хорошее				20				Ф
Перегородки	Междуполочные					40				Перегородки
Крыша	металл кровля, черепица	хорошо				40				Крыша
Полы	поштучные	хорошо				40				Полы
Двери	деревянные	хорошо				40				Двери
Внутренняя отделка	штукатурка, обои	хорошо				40				Внутр. отдел.
Наруж. отделка	штукатурка, окраска	хорошо				40				Наруж. отдел.
Санитарно-технические устройства	санитарно-технические	хорошо				40				Санитарно-технические устройства
Прочие работы	штукатурка	хорошо				40				Проч.
Итого: 100X										
Принят класс (гр.б) в 100										
Классовый класс приведенный к 100 по формуле удельный вес (гр.б) 30%										

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

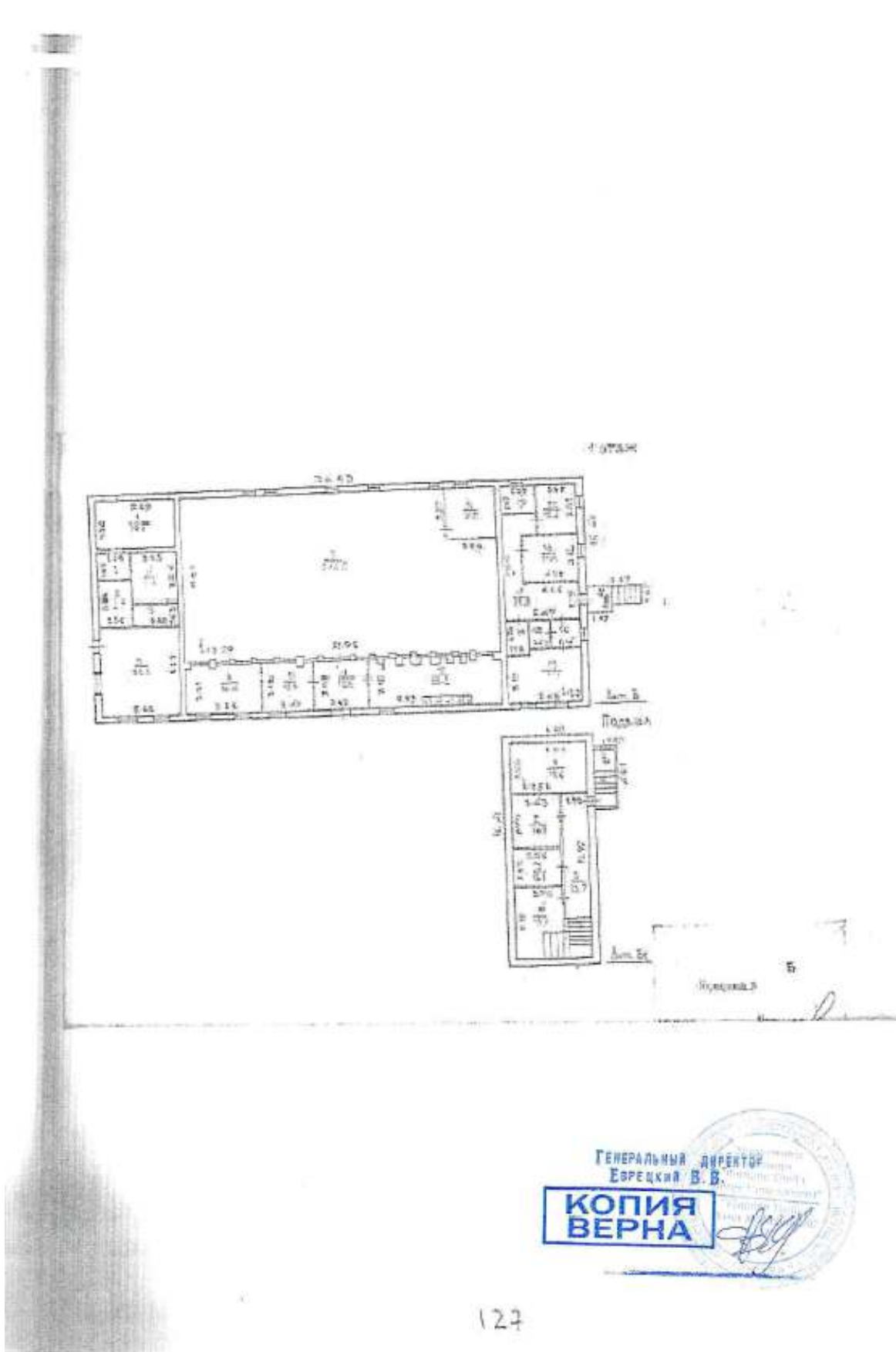
119



1	2	3	4	5	6	Площадь помещений				15
						7	8	9	10	
24.10.060	Б	Полная		1	подъезд	19,6		19,6		2,56
				2	подъезд	12,7		12,7		
				3	подъезд	10,1		10,1		
				4	подъезд	19,1		19,1		
				4	подъезд	23,7		23,7		
				5	подъезд					
					Итого:	85,2		85,2		
	Б	1		1	подсобное	19,1		19,1		3,76
				2	коридор	3,7		3,7		
				3	коридор	6,7		6,7		
				4	подсобное	11,4		11,4		
				4	подсобное					
				5	подсобное	3,2		3,2		
				6	стеллаж	33,2		33,2		
				7	кабинет	246,5		246,5		
				8	кабинет	12,5		12,5		
				9	подсобное	16,4		16,4		
				10	подсобное	10,8		10,8		
				11	коридор	10,8		10,8		
				12	туалет	25,3		25,3		
				13	кабинет	19,1		19,1		3,0
				14	подсобное	3,8		3,8		
				15	подсобное	2,7		2,7		
				16	коридор	4,1		4,1		
				17	коридор	22,3		22,3		
				18	кабинет	12,8		12,8		
				19	кабинет	4,9		4,9		
				20	кабинет	10,4		10,4		

124

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



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



Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков

Страховое акционерное общество «ВСК»
Федеральное ФСО

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2384004FC0007 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670003, г. Улан-Удэ, ул. Запленская, б/оф. 308	
<p>Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом и интересам Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателю, включая причитание вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и ценой в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в частности 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, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Страховой случай (с учетом всех положений, изъятий и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причитание имущественного вреда Выгодоприобретателю, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателя, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (оупущений), 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 УЩЕДЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременное 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. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от 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 эксплуатационной стоимости ремонта транспортных средств (вспомогательной техникой экстремальными транспортными средствами).</p> <p>Полис страхования не действует на всей территории субъекта Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и вооруженные действия, вооруженные восстания, вторжение/нападения, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено чрезвычайное положение, ведутся военные операции любого рода, и также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.</p>	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 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, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4,
Бултинский филиал: Улан-Удэ ул. Геологическая, д. 28

Подпись Страховщика:

И.И. Андреева
М.П.

М.П.

Место выдачи: Улан-Удэ ул. Геологическая, д. 28

Дата выдачи: «13» июня 2023 г.



ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в добровольном порядке, при участии агента Страхователя и Страхователя заключенный Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/0000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. С/АО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Бадырашвили Цыганка Ануровна
Паспортные данные: Сер. 8112 №493558 выдан: Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не г.р. Улан-Удэ (над. подразделения - 030-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багулькин, квартал 3, д. 5 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. С/АО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Петовская, д.12, стр.1, Лицензия ЦБ РФ от 21.09.2015 г., №. адрес: prob-nik@ingos.ru, тел. (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 4, Лицензия ЦБ РФ от 13.11.2017 г., №. тел. (495) 788-09-59, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объект страхования по настоящему Договору страхования является профессиональная деятельность, связанная с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, законным и иным правам третьих лиц.
3.2. Объект страхования также включает не противоречащее законодательству Российской Федерации индивидуальное имущество Страхователя, связанное с исполнением обязательств по Состраховщику 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (индивидуальных претензий), связанных с осуществлением профессиональной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражем Страхователя с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба деятельности (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил профессиональной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (индивидуальных 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 по требованию (индивидуальным претензиям) о возмещении реального ущерба, причиняемого в период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (5 лет), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховые случаи по настоящему Договору ретроактивируются на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникшие него в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, предусмотренного выдате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 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 совокупности с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту на сумму (в совокупности с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9/031197313). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь обязуется надлежащим образом исполнить свои обязательства по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по передаче уплачивается за счет владельца, включая банков-корреспонденту – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не исполненным в силу того, что агент никак-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Бадырашвили Цыганка Ануровна

СОСТРАХОВЩИКИ:
 От Состраховщика: 
 С.Ю. Арзамасовский









014451 - KA1



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



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



Ассоциированный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации



Член Международного комитета
 по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацэреновой Цыжигмы Аюровны

(ИНН, наименование организации и адрес)

о том, что Бадмацэренова Цыжигма Аюровна

(ИНН, фамилия)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 36 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

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

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Планируя, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №5076, результат: Прошита;
2. Планируя, 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №14 от 05.05.2015 г., результат: Прошита;
3. Планируя, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Прошита;
4. Планируя, 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совет РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Прошита;

Информация о наличии делов и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 не имеется дел по жалобам на действия члена РОО и дел о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве оспаривает. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинение ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков

Данные сведения предоставлены по состоянию на 11 марта 2022 г.

Дата составления выписки 11 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зориков

М.П.





Информация об объектах Аналогах
Объект Аналог 1.

База, 400м²
ул. Сверлова, ул. Сивинка
На карте

9 900 000 Р
11 000 000 Р
24,791 кв.м

Описание
Площадь: 11,000 кв.м | 15 из 17 просмотров

Продается промышленное здание на земельном участке. На участке расположены здание с двумя этажами гаражами и гаражными помещениями (410 кв.м, есть отдельный вход). Участок ровный и оборудован по всем параметрам и современным стандартам. Присутствует земельный участок. Подходит для использования как склад, под СТО, под производство на площадке. Помещение оборудовано в соответствии с документами на участок готовый к работе. Участок находится под охраной. Показанное фото в любое время. Склад вмещает в себя:

- 2 окна
- вспомогательные помещения (санитар)
- 41 кв.м
- вспомогательные
- 2 склада
- вспомогательные

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Линия	Первая
Этаж / Этажность	1 из 1
Высота потолков	5м
Вытяжка	Есть
Количество входов	2

Цыденов Жаргал Николаевич
+7 964 407 35 52

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 964 407 35 52

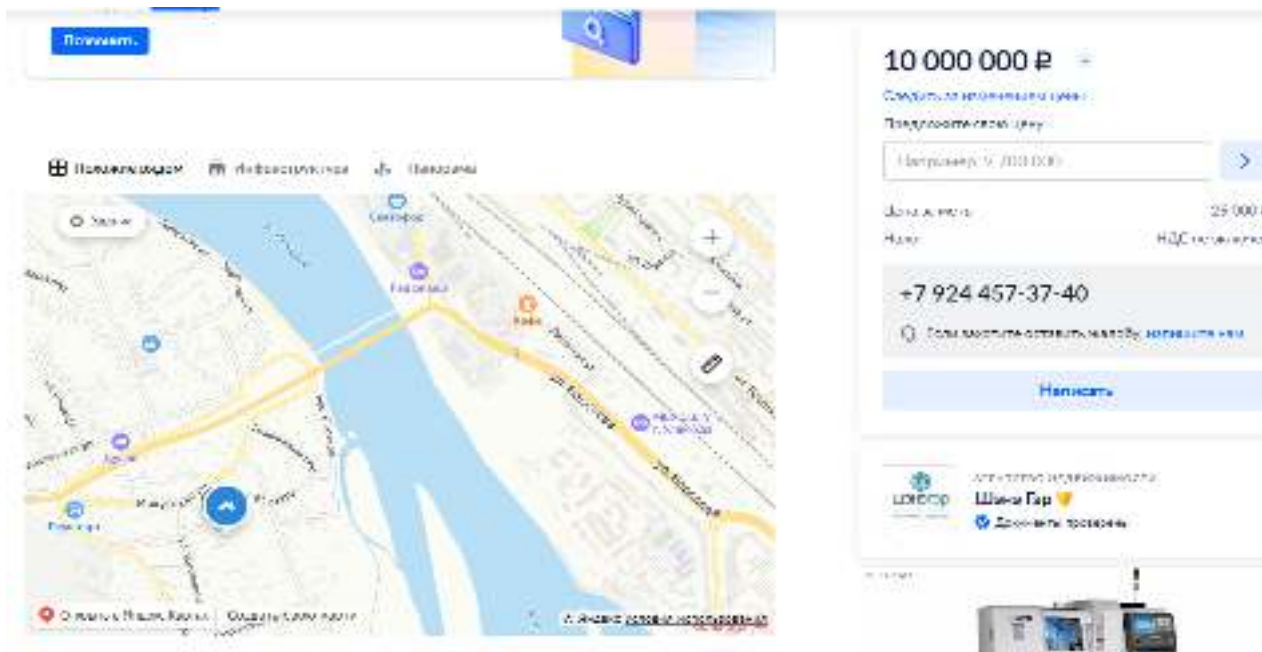
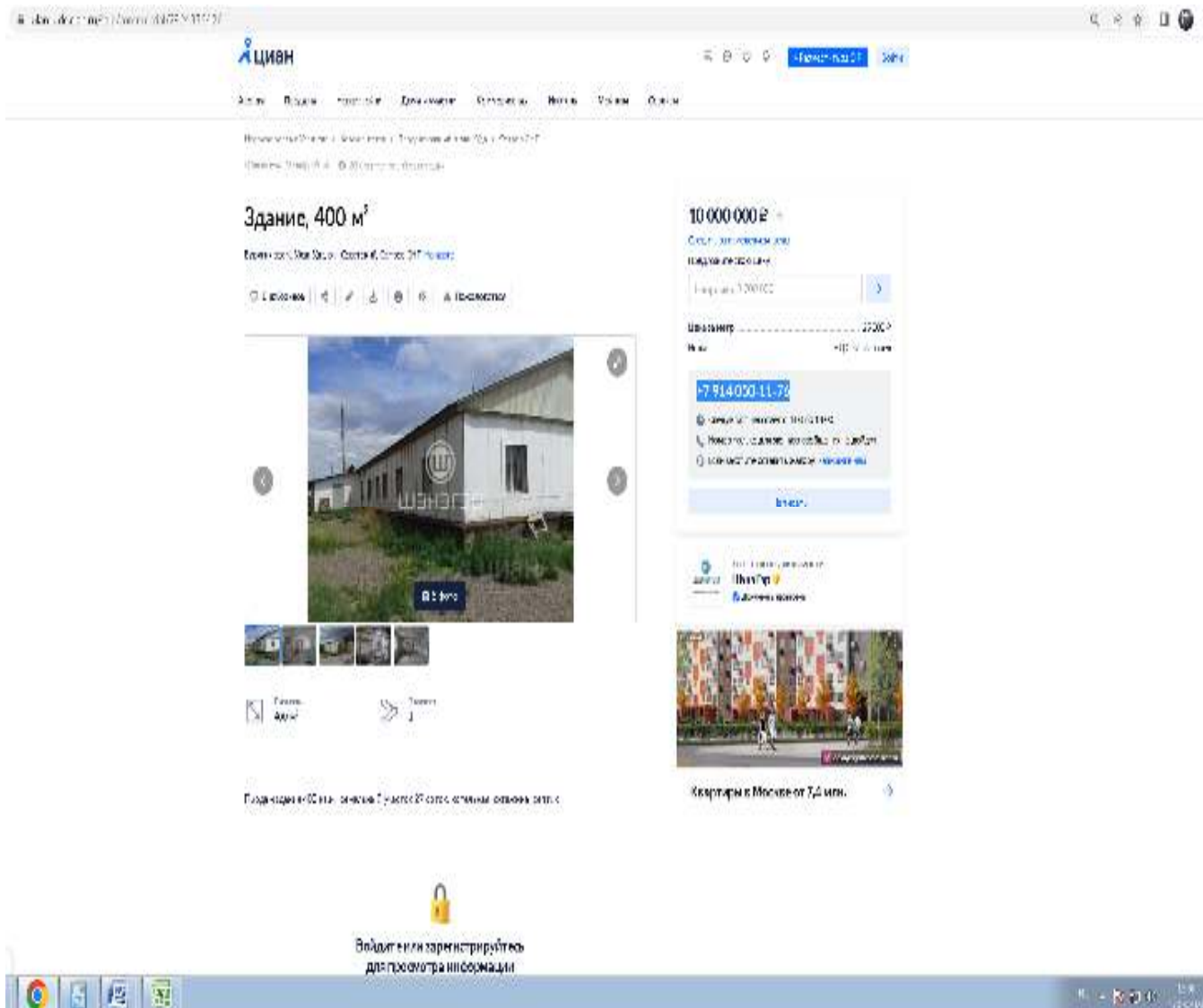
[Перезвоните мне](#)

Отправить заявку вы соглашаетесь на обработку персональных данных

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7319216/>



Объект Аналог 2



<https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/292433442/>



Объект Аналог 3

The screenshot displays a real estate listing for a warehouse. The main title is "Склад, 554.4м²" (Warehouse, 554.4m²) located at "рпн Бурзод, ул. Учинная" (rpn Burzod, ul. Uchinная). The price is listed as "10 000 000 Р" (10,000,000 RUB) with a unit price of "18 030 Р/м²". The listing includes several photographs of the warehouse building and its interior. A map shows the location. The agent's name is "Анна Боддановна" (Anna Boddanovna) with a phone number "+7 904 402 98 79". The page also features a description of the property, highlighting its suitability for industrial use and its location. A section titled "Преимущества работы с компанией «Этажи»" (Advantages of working with the company 'Etazhi') is also visible. The browser address bar shows "ulan-ude.etagi.com/commerce/3258484/".

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/3258484/>