



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 № 325-3/22

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



Дата оценки:

27 сентября 2022 г.

Дата составления отчета:

30 сентября 2022 г.

Основание для проведения оценки:

Задание на оценку № 46 от 26.09.2022г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.

Заказчик оценки:

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

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,
2022 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 46 от 26.09.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

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

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **27.09.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **26.09.2022г.** по **30.09.2022 г.** Результаты определения справедливой стоимости объекта оценки представлены в разделе «Основные Факты и Выводы», а методология расчетов в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка коммерческой недвижимости, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости.

Дата исследования (осмотра) объекта оценки: 27.09.2022 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): 27.09.2022 г.

Дата составления Отчета: 30.09.2022 г.

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

38 075 000

(тридцать восемь миллионов семьдесят пять тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	03:24:023006:454	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал.	4 440 000
2	03:24:023006:455	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина,	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на	5 555 000



		дом №60, блок 3	поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал.	
3	03:24:000000:629 48	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31	12 570 000
4	03:24:000000:629 49	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32	15 510 000
				38 075 000

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с послед изменениями от 02.07.2021г.); ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19, представленные СРОО Экспертный совет.

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

30.09.2022 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	8
1.4. . Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
2.2. Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременений объекта оценки правами иных лиц	12
2.3. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества	13
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	16
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ	17
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	19
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости	20
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	28
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки	30
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	30
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом	30
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	30
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода	31
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
5.1. Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом	31
5.1.1. Описание объектов-аналогов	31
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения	34
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	40
7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта	41
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ	42
Перечень использованных при проведении оценки данных	42
Перечень используемых источников информации	42
Приложение 1 Фотографии объекта оценки	43
Приложение 2 Копии документов Заказчика	51
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков	77



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица 1. Основные факты и выводы.

Номер Отчета об оценке	325-3/22 от 30.09.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 46 от 26.09.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг
Краткое описание Объекта оценки	Нежилые помещения расположенные по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3..
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	27.09.2022 г.
Период проведения работ	26.09.-30.09.2022 г.
Дата составления Отчета	30.09.2022 г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 089262 от 28.11.2011г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:023006:454) - Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 089263 от 28.11.2011г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:023006:455) - Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 283690 от 14.02.2013г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:000000:62948) - Копия технического паспорта на нежилое помещение от 19.03.2012г. - Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 283691 от 14.02.2013г. - Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:000000:62949) - Копия технического паспорта на нежилое помещение от 19.03.2012г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	38 075 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	38 075 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

1.1. Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 46 от 26.09.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость Недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3.
Тип (вид) объекта оценки	Недвижимое имущество
Объекты недвижимости подлежащие оценке	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3. - Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал.



	- Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал. - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31. - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта недвижимого имущества	Рассматриваемые объекты оценки представляют четыре нежилых помещения, свободного назначения.
Характеристика объектов недвижимого имущества	Помещения расположенные на первом этаже, эксплуатируются как офисы, торговые помещения, так же на этаже имеются технические помещения, имеют хорошую простую отделку. Помещения расположенные в подвале имеют частичную отделку, основная часть в черновом варианте (без отделки), данные помещения имеют отдельный вход как в подвал.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость (рубли)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	27.09.2022г.
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, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценка стоимости объекта оценки выполняется: - без проведения специальных видов экспертиз: юридической –правового положения объекта, технической, технологической, санитарно-гигиенической и экологической. - без проведения аудиторской проверки финансовой отчетности и инвентаризации составных частей объектов, в предположении, что по объектам отсутствуют обременения, Оценщик не проводил обмеры объекта и основывался на данных, содержащих в документах предоставленных Заказчиком. 1. Стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина. В итоговом заключении проводится анализ возможных границ интервала, которые учитывают специфику сегмента рынка. В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. 2. стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки); 3. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости; 4. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, Оценщик рекомендует пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.

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



Таблица 4 Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
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.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-001683 от 10.12.2021г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование». на период с 01.01.2022г. по 30.06.2023г.
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2022 г по 19 июня 2023 г. Страховой полис № 21840B4FC0009.
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

Настоящим ООО «Оценка инфо», в лице директора Бадмацыреновой Цыжигмы Аюовны, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а именно подтверждает, что не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом заказчика оценки, а также не имеет никаких отношений относительно заказчика оценки и объекта оценки в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, кроме обязательств по договору на проведение оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, указанный в договоре, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы



Оценщик, составивший настоящий Отчет, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Бадмацыренова Цыжигма Аюровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Бадмацыренова Цыжигма Аюровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик, выполнявший данную работу и подписавший данный отчет, подтверждает на основании своих знаний и убеждений следующее:

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало профессионального содействия в подготовке Отчета;

- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности АС «Русское общество оценщиков» а также Задания на оценку;

- результат оценки признается действительным на дату оценки и может быть рекомендован в качестве справедливой стоимости оцениваемых объектов;

Оценщик разъяснил Заказчику цели и задачи оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости по документам представляют собой нежилые помещения, исходя из осмотра Оценщик основывается на том, что фактически объект оценки относится коммерческой недвижимости. Оценка производится по правоустанавливающим документам Заказчика, как объект оценки – нежилые помещения.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Несмотря на то, что оцениваемый объект принадлежит владельцу и используется в соответствии с его интересами, Оценщики, при проведении оценки исходили из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

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

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

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



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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действ. редакции); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, Сводом стандартов оценки СПОД РОО 2020 Русское общество оценщиков.

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

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

В ходе определения стоимости объекта, оценщик указывает итоговую стоимость без учета НДС. В ходе Анализа рынка можно обнаружить объявления которые зачастую подаются собственниками (физическими лицами), к тому, же стоит отметить что не все юридические лица, обслуживаются с учетом НДС. Тема под названием «НДС в рыночной стоимости объекта оценки» является одной из нескольких «законсервированных» тем, актуальность которых признается, вроде бы, всеми, но далее периодически вспыхивающих перепалок на оценочных форумах с места не сдвигается.¹ Поэтому оценщик, указывая стоимость, не должен выделять из нее какие-либо налоги, так же оценщику не нужно анализировать аналоги на предмет наличия в них НДС, с последующем его вычитанием.²

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в отчете.

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

- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с послед изм.);
- ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297;

¹ <http://tmpo.su/sluckij-a-a-nds-v-rynochnoj-stoimosti/>

² <https://www.sroarmo.ru/blog/nds-i-rynochnaya-stoimost-poziciya-sudov-v-2020-godu>



- ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298;
- ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299;
- ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

- Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13);
- Свод стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020)

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 МСФО³, 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".

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).

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции между участниками рынка на дату измерения. В данном определении:

- 1) дано точное указание на то, что справедливая стоимость является ценой продажи,
- 2) ясно определено, что справедливая стоимость – это рыночная котировка (market-based measurement).
- 3) упоминание даты измерения прямо указывает, что справедливая стоимость отражает текущую рыночную ситуацию, а не представление относительно будущих рыночных условий.

Участники рынка в понимании IFRS 13- это продавцы и покупатели на основном (или наиболее благоприятном) рынке для актива или обязательства, которые имеют ВСЕ следующие характеристики:

а) они независимы друг от друга (independent of each other), Однако цена при операции продажи связанной стороне может быть использована при измерении справедливой стоимости, если компания имеет доказательства, что операция была проведена на рыночных условиях.

б) они являются знающими (knowledgeable), т.е. имеют обоснованное знание (reasonable understanding) об активе или обязательстве и об операции, используя всю имеющуюся информацию, включая информацию, которая может быть получена через обычную проверку финансового состояния (due diligence).

в) они имеют возможность (able to enter into a transaction) провести операцию обмена актива или передачи обязательства (есть доступ на рынок)

г) они являются желающими (willing to enter into a transaction) провести операцию обмена (купить/продать) с активом или обязательством; это означает, что они мотивированы, но не вынуждены так делать.

Таким образом, новое словосочетание «участники рынка» содержит в себе часть старого определения: это «хорошо осведомленные, желающие и независимые стороны». Плюс данное понятие было расширено атрибутом, которого раньше не было: участники рынка должны «иметь доступ на рынок», что не всегда само собой разумеется.

IFRS 13 постулирует, что оценка справедливой стоимости является справедливой оценкой (оценкой, основанной на рыночных данных). Поэтому оценка справедливой стоимости использует те же предположения

Определение рыночной стоимости приводится в соответствии со ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ и разделом III «Виды стоимости» Федеральных стандартов оценки ФСО № 2:

«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;

³ http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/docs/



- 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».

Проведенный Оценщиками анализ факторов, влияющих на рыночную стоимость оцениваемого объекта, а также ситуации, сложившейся на рынке коммерческой недвижимости, на дату оценки, позволил сделать следующие выводы, что соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости во многом зависит от экономического положения города и региона в целом. Роль столицы Республики, природные богатства, энергетические и промышленные ресурсы, а так же долгосрочная аренда городских земель создают благоприятную инвестиционную привлекательность и увеличивают спрос на недвижимость в городе.

Объекты оценки - к ним относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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.

Итоговая величина стоимости объекта оценки величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подходы к оценке - это совокупность приемов и процедур, определяющих состав исходной информации и выполнение на ее основе оценки объекта (затратный, сравнительный и доходный подходы).

Цель оценки – определение справедливой или иной стоимости для совершения тех или иных действий с объектом оценки. Ситуаций, когда может потребоваться оценка, великое множество.

Аналог объекта оценки это сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

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

Земля подразделяется на:

земельные участки, предназначенные под застройку;

природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации.

Жильё — это строение со всеми удобствами, предназначенное для проживания человека.

Жильё может быть: элитным; типовым; городским; загородным.

Согласование результатов оценки — получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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

Дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При использовании Отчета были использованы следующие документы и материалы:

- Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 089262 от 28.11.2011г.
- Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:023006:454)
- Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 089263 от 28.11.2011г.
- Копия кадастрового паспорта от 19.03.2015г. (кадастровый номер 03:24:023006:455)
- Копия свидетельства о регистрации права 03-АА 283690 от 14.02.2013г.



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

Копии вышеперечисленных документов указаны в приложении к настоящему отчету.

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

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

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

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

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

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

Нежилые помещения

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

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

Таблица 5

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



Существующие ограничения (обременения права) в свидетельствах о государственной регистрации права зарегистрировано Доверительное управление.

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

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

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина 60. Население города Улан-Удэ — 437 514(2021).

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

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

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

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

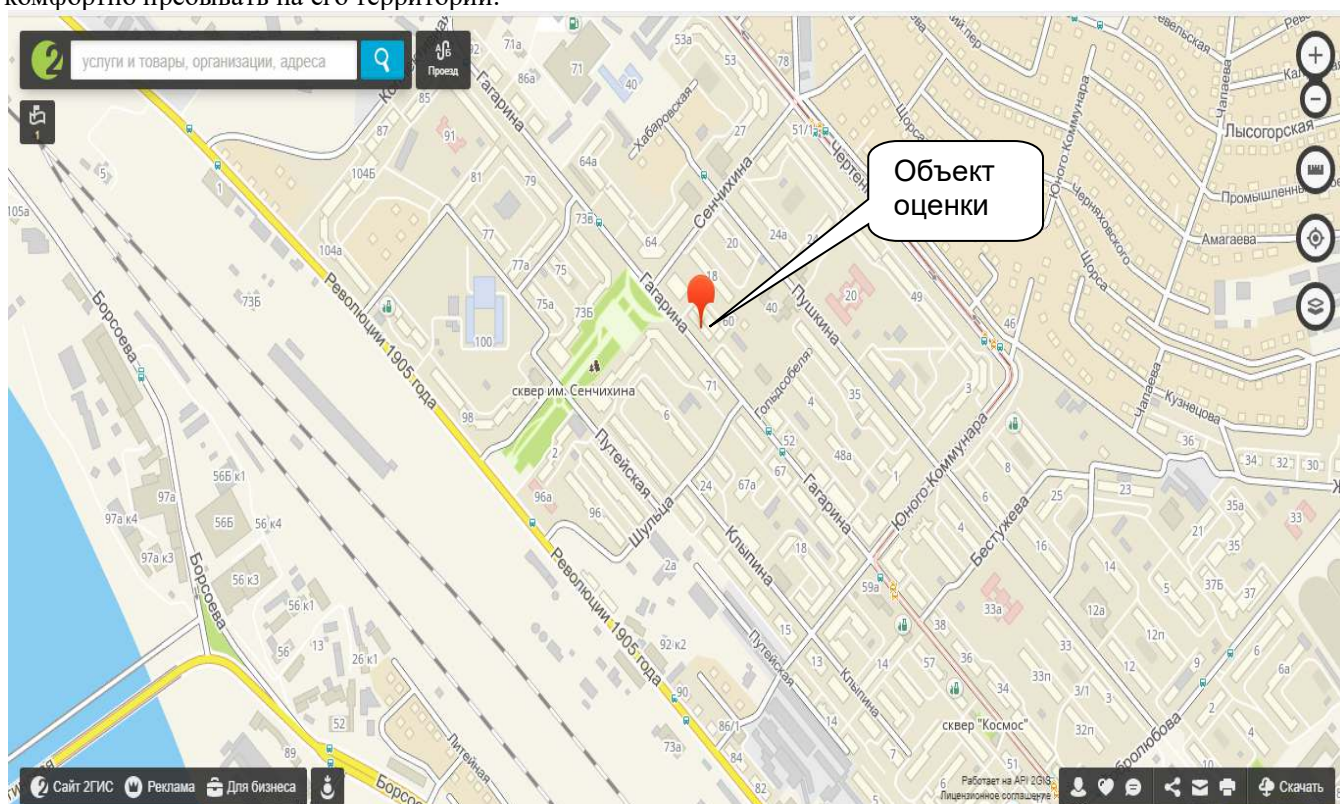


Рис. 1 Схема расположения объектов оценки

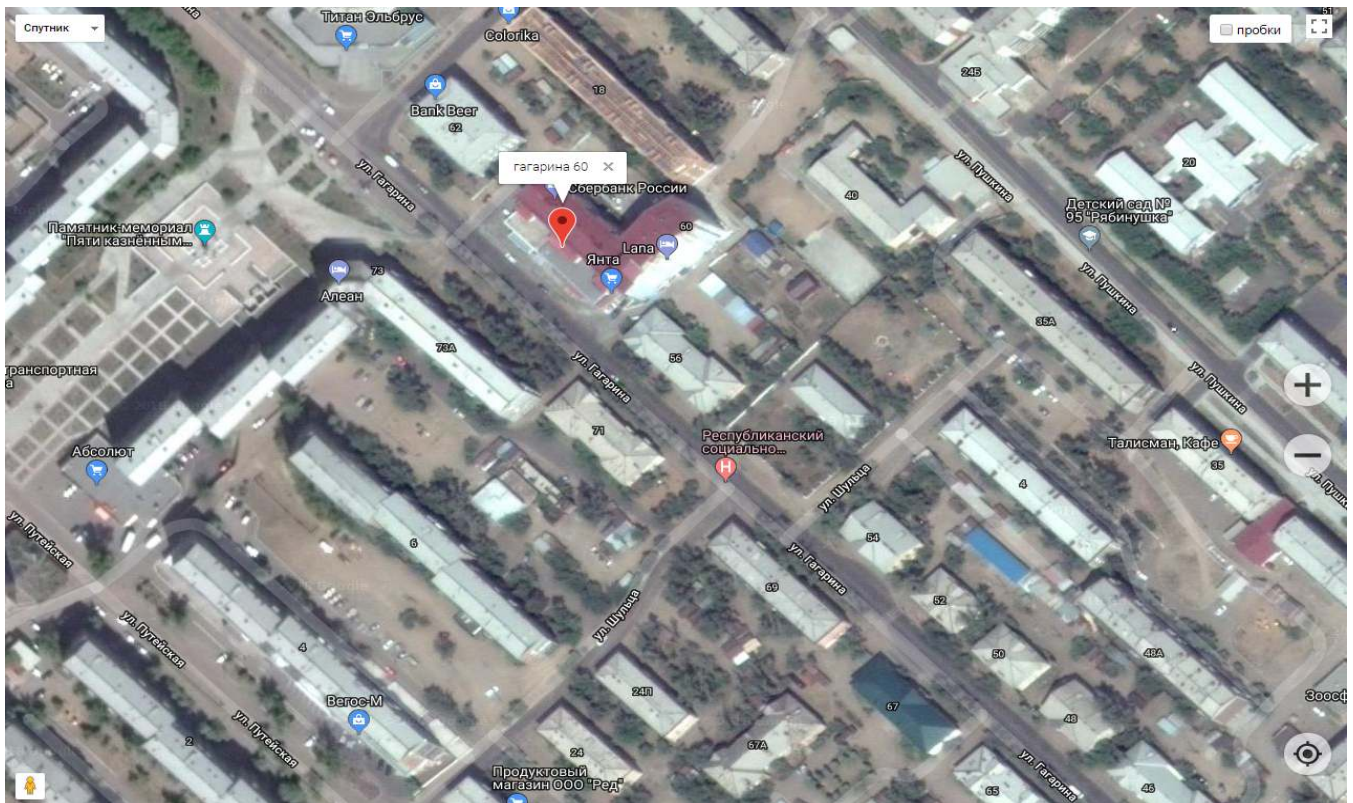


Рис. 2 Локальное местоположение объектов недвижимого имущества

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

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблице 6-10.

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

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

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

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование	Помещение, назначение нежилое	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3.	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Кадастровый номер	03:24:023006:455	Кадастровый паспорт
Площадь помещения кв.м.	302.1	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Литер	Литер А. Помещение на поэтажном плане:	Кадастровый паспорт/ свидетельство о



	IV	гос.регистрации
Год постройки здания в котором расположено помещение	2009	Данные заказчика
Расположение /этаж	подвал	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Текущее использование	Коммерческое использование / на текущий момент не используется	Данные на основании осмотра/ информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика

Таблица 8 Описание нежилого помещения площадью 291 кв.м.

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

Таблица 9 Описание нежилого помещения площадью 359.1 кв.м.

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование	Помещение, назначение нежилое	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом № 60, блок 3.	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Кадастровый номер	03:24:000000:62949	Кадастровый паспорт
Площадь помещения кв.м.	359.1	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Литер	Литер А. Помещение на поэтажном плане: VI: 15-20,32	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Год постройки здания в котором расположено помещение	2009	Данные заказчика
Расположение /этаж	1	Кадастровый паспорт/ свидетельство о гос.регистрации
Текущее использование	Коммерческое использование / на текущий момент не используется	Данные на основании осмотра/ информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика

Таблица 10. Описание конструктивных элементов помещений расположенных на первом этаже

Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные, шлакоблочные
Перекрытия междуэтажные	Сборные железобетонные
Перегородки чердачные	Деревянные оштукатуренные по металлическому каркасу
Полы	Бетонные
Лестницы	Монолитные железобетонные
Проемы оконные	ПВХ с тройным остеклением
Проемы Дверные	Металлические
Прочие работы	Лоджии , крыльцо
Коммуникации	Отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, телевидение, горячее водоснабжение, электроосвещение



Литер	А основное строение
Год постройки	2009
Группа капитальности	I
Число этажей	4

Таблица 11. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Высокая. В окружении преобладает нежилая и жилая застройка, рядом расположены различные магазины, торговые точки, аптеки. Республиканский социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних. Небольшой сквер. Транспортная доступность хорошая, как общественного так и автомобильного транспорта.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	-
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества.	-

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно ФСО-1 «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки

Таблица 12

Группы зданий	нежилые
Существующее использование	эксплуатируется – помещения различного назначения коммерческого использования
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Коммерческая- офисы (сфера обслуживания)
Мнение субъектов рынка ⁴	Коммерческое использование
Наилучшее использование	помещения различного назначения коммерческого использования

Таким образом, в случае отсутствия ярко выраженных изменений мнений субъектов на рынке, анализ наилучшего использования подразумевает учет:

- юридических ограничений (установленное назначение объекта);
- экономической возможности (существующее использование и использование, возможное без существенных затрат);
- эффективности использования (взгляд на объект субъектов рынка).

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

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

- отбор вариантов использования объекта, соответствующих законодательству;

⁴ Считается, что мнение совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.



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

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

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

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

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

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

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

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, большой автомобильный и пеший трафик, много достопримечательностей, парки, культурно-досуговые центры, кинотеатры и многое другое.
- Отрасль зданий, относится к деловому-центру с большинством - офисными помещениями.

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилых помещений различного офисно-торгового назначения, а так же земельного участка под застройкой.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта-оценки на рынок оцениваемого объекта.

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике июль – август 2022 года.⁵

По оценке Минэкономразвития России, в июле снижение ВВП замедлилось до -4,3% г/г после -4,9% г/г в июне и -4,0% г/г во 2 кв. 2022 года.

2. В июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства. Как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска составил +0,8% г/г после +2,1% г/г в мае-июне. Также поддержку экономике оказало увеличение объемов работ в строительстве (+6,6% г/г после +0,1% в июне).

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в июле наблюдалось замедление спада (-1,1% г/г после -4,7% г/г в июне), главным образом благодаря улучшению динамики экспортно ориентированных отраслей: вышли в положительную область темпы роста выпуска металлургического комплекса и сектора нефтепереработки. Кроме того, сократился спад производства в химическом комплексе (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне). Снижение выпуска в июле продолжилось в пищевой промышленности, деревообработке и машиностроительном комплексе.

⁵ <https://economy.gov.ru/material/file/6095441e437bd8c787bc848aaa23a119/20220831.pdf>



4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В июле продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-5,2% г/г и после -5,9% г/г в июне). Снижение объемов оптовой торговли ускорилося до -25,4% г/г после -18,3% г/г в июне.

5. По данным Росстата, в июле наметилась тенденция к оживлению потребительского спроса, которая ранее фиксировалась и по оперативным данным. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, замедлил темп снижения до -6,3% г/г после -6,9% г/г в июне за счет улучшения динамики оборотов розничной торговли и общественного питания.

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) третий месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,9% от рабочей силы в июле.

7. Улучшение экономической динамики в июле сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в июле ускорился до 1,1% м/м после 0,5% м/м в июне (в годовом выражении – замедление до 10,4% г/г после 10,9% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля, возобновившийся в июне, продолжился (+1,0% м/м в июле после +0,4% м/м в июне). Рост корпоративного кредитования ускорился до 1,2% м/м в июле после 0,5% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

8. Одновременно с июльской статистикой Росстатом также опубликованы данные по инвестициям в основной капитал, которые оказались значительно лучше ожиданий. Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2 кв. 2022 г. выросли на 4,1% г/г в реальном выражении и на 21,2% г/г – в номинальном. Инвестиции крупных и средних организаций также продемонстрировали рост на 22,4% г/г (в номинальном выражении).

В разрезе отраслей наибольший вклад в увеличение инвестиций во 2 кв. 2022 г. (по крупным и средним организациям) в номинальном выражении внесла обрабатывающая промышленность, главным образом за счет экспортно ориентированных отраслей (химическая отрасль, металлургия, нефтепереработка); добыча полезных ископаемых; транспортировка и хранение; строительство. Вместе с тем снижение инвестиций в номинальном выражении продемонстрировала деятельность в области информации и связи. В структуре инвестиций в основной капитал по видам основных фондов (по полному кругу организаций) во 2 кв. 2022 г. опережающий рост наблюдался по инвестициям в объекты интеллектуальной собственности. Также высокими темпами росли инвестиции в здания и сооружения (как жилые, так и нежилые). Вместе с тем более слабую динамику продемонстрировали инвестиции в машины и оборудование.

На неделе с 23 по 29 августа 2022 г.⁶ темпы снижения цен сохранились на уровне предыдущей недели (-0,16%). В годовом выражении инфляция снизилась до 14,31% г/г. Снижение цен на прошедшей неделе продолжилось во всех секторах потребительского рынка. Основной вклад в дефляцию по-прежнему вносят продовольственные товары (-0,24%) при удешевлении плодоовощной продукции (-3,57%). Кроме того, ускорилось снижение цен в сегменте туристических и регулируемых услуг (-0,68% после -0,06%) на фоне окончания сезона отпусков. Также продолжили дешеветь непродовольственные товары (-0,02%), в том числе электро- и бытовые приборы, строительные материалы.

Потребительская инфляция с 23 по 29 августа

1. За неделю с 23 по 29 августа дефляция составила -0,16% после -0,15% за неделю с 16 по 22 августа. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 14,31% г/г (на 22 августа: 14,60% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,24%. Продолжила дешеветь плодоовощная продукция (-3,57% после -4,13%). На другие продукты питания цены выросли на 0,12% (0,09% недель ранее). На отчетной неделе на мясопродукты, макаронные и крупяные изделия цены снижались, а на молочную продукцию и хлебобулочные изделия – росли умеренными темпами.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены продолжили снижаться (-0,02% после снижения на -0,04% недель ранее). Продолжается удешевление электро- и бытовых приборов (-1,15%), а также строительных материалов (-0,33%). На легковые автомобили цены выросли на 0,07% после 0,01% на предыдущей неделе.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен ускорилось (-0,68% после -0,06%) на фоне окончания сезона отпусков. Фиксируются более высокие темпы удешевления стоимости авиабилетов (-10,57% после -0,94% недель ранее) и санаторно-оздоровительных услуг (-0,86%).

Мировые рынки

5. На неделе с 23 по 29 августа на мировых рынках продовольствия цены росли (+1,3% после -0,2% недель ранее). В годовом выражении в августе прирост мировых цен составил 5,5% г/г. На прошедшей неделе динамика цен на основные группы продовольственных товаров была разнонаправленной. Возобновился рост цен на пшеницу в Чикаго (+7,7%) и Франции (+1,4%), сахар-сырец (+3,1%). Вместе с тем четвертую неделю подряд дорожают кукуруза (+3,6%) и пальмовое масло (+2,2%). При этом цены на сою и соевое масло скорректировались вниз (-1,5% и -0,7%) после роста недель ранее. Говядина и свинина продолжили дешеветь (-0,5% и -0,7% соответственно).

6. На мировом рынке удобрений рост цен продолжился (+8,6% после +0,4% на предыдущей неделе) за счет повышения стоимости азотных (+15,5%) и смешанных удобрений (+1,7%). В годовом выражении в августе прирост цен составил 31,7%.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились (+1,1% после -1,3% недель ранее). Сильнее всего подорожала железная руда (+2,3%), цены на металлический лом, арматуру и стальной прокат росли медленнее (в среднем на 0,7%). В годовом выражении в августе черные металлы подешевели на 18,2% г/г. На рынке цветных металлов также отмечается рост цен (+1,0% после +0,3% на предыдущей неделе). Цена на

⁶ <https://economy.gov.ru/material/file/595b3195f02d307693741d892021b984/31082022.pdf>



алюминий скорректировалась вверх (+2,9%), стоимость меди продолжила расти (+0,5%). При этом цены на никель снизились (-0,5%) после роста в течение двух предыдущих недель. В годовом выражении в августе стоимость цветных металлов в среднем сократилась на 2,2% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – июле 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 113,9 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 102,9 %, обрабатывающих производствах – 119,3 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 123,6 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,2 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – июле 2022 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 7555,0 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 97,9 %. На конец июля 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 391,4 тыс. голов (на 2,4 % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2021 г.), из него коров – 154,8 (на 1,3 меньше), поголовье свиней – 146,7 (на 1,2 % больше), овец и коз – 358,4 (на 4,9 больше), птицы – 506,3 тыс. голов (на 12,2 % меньше). В январе – июле 2022 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 26,0 тыс. тонн, что на 1,2 % меньше уровня предыдущего года, молока – 55,0 тыс. тонн (снижение на 6,9 %), яиц – 53,4 млн. штук (на 6,9 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – июле 2022 года составил 16937,5 млн. рублей или 152,9 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – июля 2021 года. В январе – июле 2022 года на территории республики введены в эксплуатацию 1653 жилых дома (2124 квартиры) общей площадью 185,7 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 5,2 %. Оборот розничной торговли в январе – июле 2022 года составил 144,6 млрд. рублей или 99,3 % (в сопоставимых ценах) к январю – июлю 2021 года. Индекс потребительских цен в июле 2022 года к декабрю 2021 года составил 111,9 %, в том числе на продовольственные товары – 112,0 %, непродовольственные товары – 113,3 %, услуги – 108,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июне 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 58345 рублей, что больше на 19,5 % по сравнению с июнем 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2022 года соответствовала 102,0 % к уровню июня 2021 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 августа 2022 года составила 24,6 млн. рублей. Задолженность по заработной плате по сравнению с 1 августа 2021 года уменьшилась на 4,9 %, по сравнению с 1 июля 2022 года – увеличилась на 1,4 %. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец июля 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 4,2 тыс. человек или 59,6 % к соответствующему периоду 2021 года. В январе – июне 2022 года в республике родилось 5449 человек, умерло – 6429, естественная убыль населения составила 980 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,5 %) и увеличение числа умерших (на 3,2 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июне 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 58344,9 рубля. Наблюдается увеличение заработной платы на 8,4 % по сравнению с маем 2022 года и увеличение на 19,5 % – с июнем 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2022 года соответствовала 109,0 % к уровню мая 2022 года и 102,0 % к уровню июня 2021 года.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июне 2022 года составила 425,2 тыс. человек или 43,3 % от общей численности населения республики. Из них 391,3 тыс. человек были заняты в экономике республики и 34,0 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 51,7 %, уровень безработицы – 8,0 %. Уровень общей безработицы в июне 2022 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 7,3 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец июля 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 4,2 тыс. человек или 59,6 % к соответствующему периоду 2021 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 1,0 %. Преобладающая часть занятого населения сосредоточена в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия. В июне 2022 года, по оценке, на них работало 167,4 тыс. человек или 54,0 % от общей численности занятых. Кроме того, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, привлекалось на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера в июне 5,7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Общее число замещенных рабочих мест для полной занятости работников в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, определенное как суммарное количество работников



списочного состава, совместителей и работников, выполнявших работы по договорам гражданскоправового характера, в июне 2022 года составило 173,0 тыс. человек.⁷

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

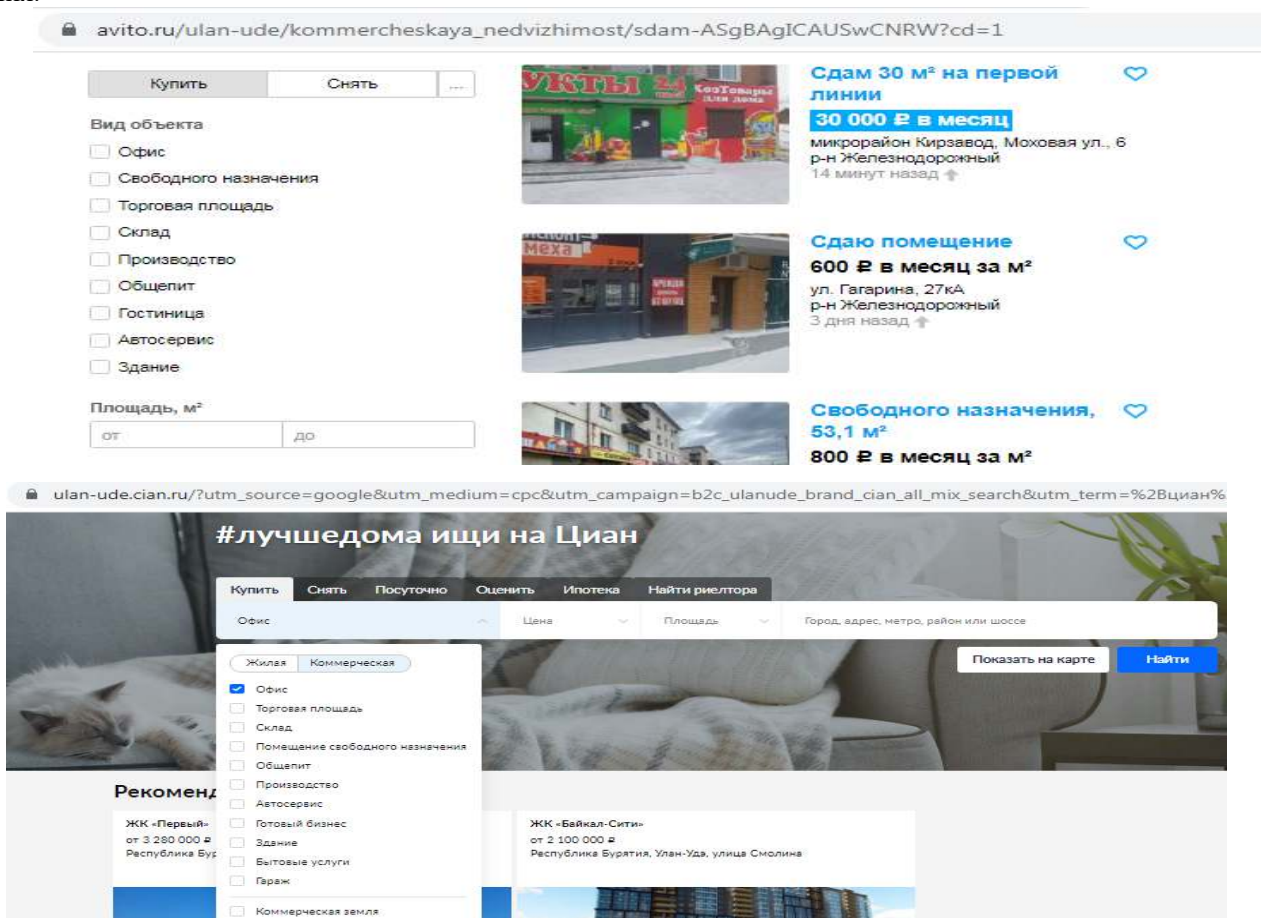


Рис. 3. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

⁷ https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2022-09/01/01-01-01_202207.pdf



Исходя из описания нежилых помещений, и классификации указанной на рис. 3, оцениваемые объекты относятся к недвижимости офисно-торгового назначения, и сходным типам объектов недвижимости. Согласно рис. 4 объекты оценки относятся к офисно-торговым объектам свободного назначения, и к сходным типам объектов. Так как помещения расположены в многоквартирном жилом доме.

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

Рис.4. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г.

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

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

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

Далее рассматривается анализ предложений коммерческой недвижимости по Железнодорожному району г. Улан-Удэ.

Таблица 13. Предложения офисных помещений по г. Улан-Удэ.

Адрес(Район)	Площадь	Цена, м.кв. ↓	Цена, общ.	Дата	Примечание Пользователь
Район: Железнодорожный Ботаническая, 38	316	15 823	5 000 000	26.09.22	Продам теплое, светлое офисное помещение занимающ... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Октябрьский Сахьяновой, 9	3137	23 159	72 650 000	26.09.22	Продается отдельно стоящее трехэтажное здание общей пло... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Советский Гурульбинская, 21	1200	23 333	28 000 000	26.09.22	Продаю производственную базу: Земельный участок 1,66 Га... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Октябрьский 111-й кв-л	150	24 667	3 700 000	26.09.22	Срочно продам универсальное 2х этажное кирпичное нежило... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Октябрьский Тобольская	600	30 000	18 000 000	26.09.22	Продам отдельностоящее 2-х этажное благо... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Советский Коммунистическая	660	48 030	31 700 000	26.09.22	Продам отдельностоящее торгово-офисное здание, наперво... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Советский Борсоева 7 А	25	64 000	1 600 000	14.07.22	Нежилое помещение - офис, общая площадь 24,4 кв.м. Распол... АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Октябрьский	45	66 667	3 000 000	26.09.22	Продам универсальное помещение



Адрес(Район)	Площадь	Цена, м.кв. ↓	Цена, общ.	Дата	Примечание Пользователь
Терешковой, 40					(квартира, переведенная АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Октябрьский Бабушкина	340	73 529	25 000 000	26.09.22	Продам нежилое на Бабушкина ! (вдоль центральной... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Советский Коммунистическая, 12	124	76 613	9 500 000	26.09.22	Продам отличное помещение в центре города (район&... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Железнодорожный Октябрьская, 27	49	96 939	4 750 000	04.07.22	Нежилое помещение 49 кв.м. Октябрьская 27. В помещении пр... АН Неал 89021608383; 89025622040
Район: Железнодорожный ул. Октябрьская, 21	68	110 294	7 500 000	27.09.22	ЛВРЗ, ул. Октябрьская, 21, офис, переведен в нежилое ... АН Конус 89025355722, 66-17-05
Район: Железнодорожный Проспект 50 лет Октября, 24	44	127 273	5 600 000	07.09.22	Продаю ОФИС - помещение с отдельным входом в цоколь... АН Консул 89025640494
Район: Октябрьский Ключевская, 76А	29	127 586	3 700 000	16.07.22	Продажа от Собственника. Продаю нежилое помещение общей п... АН Консул 89025657381

Как видно из таблицы 13. Цены на офисные помещения варьируются от 15 823 руб./кв.м. до 127 586 руб./ кв.м.



Помещение свободного назначения 110,1 кв.м
1 000 Р за м²
ул. Гагарина, 27к2
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Торговая площадь, 19 м²
10 526 Р за м² ↓
микрорайон Загорск, Столичная ул., 3А
р-н Железнодорожный
4 часа назад



Офис, 15 м²
46 667 Р за м² 46 667 Р за м²
ул. Цивилева, 42
р-н Железнодорожный
2 недели назад



Свободного назначения, 99 м²
20 202 Р за м²
Тракторная ул., 1
р-н Железнодорожный
3 недели назад



Свободного назначения, 30 м²
73 333 Р за м²
ул. Гастелло, 8
р-н Железнодорожный
2 дня назад



Магазин
14 375 Р за м² ↓
ул. Комарова, 46
р-н Железнодорожный
3 дня назад

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по Железнодорожному району г. Улан-Удэ



Онлайн-показ	Онлайн-показ	Онлайн-показ	Онлайн-показ	Онлайн-показ	Онлайн-показ
Помещение свободного назначения, 60 м², 1 линия 41 667 Р за м² ул. Гастелло, 8 р-н Железнодорожный 2 дня назад	Свободного назначения, 43.6 м² 71 101 Р за м² ул. Буйко, 20А р-н Железнодорожный 3 недели назад	Свободного назначения, 141 м² 22 199 Р за м² ул. Королёва р-н Железнодорожный 3 дня назад	Офис, 43 м² 112 791 Р за м² Октябрьская ул., 46 р-н Железнодорожный 2 дня назад	Свободного назначения, 30 м² 186 667 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 8 р-н Железнодорожный 2 дня назад	Свободного назначения, 106 м² 61 321 Р за м² ул. Добролюбова, 5 р-н Железнодорожный 5 дней назад
Онлайн-показ	Онлайн-показ	Онлайн-показ	Онлайн-показ	Онлайн-показ	Онлайн-показ
Продам помещение свободного назначения, 53.5 м² 71 963 Р за м² ул. Жуковского, 7 р-н Железнодорожный 1 неделю назад	Свободного назначения, 69 м² 56 522 Р за м² ул. Хоца Намсараева, 2В р-н Железнодорожный 1 неделю назад	Свободного назначения, 67.9 м² 58 910 Р за м² ул. Комарова, 16 р-н Железнодорожный 3 недели назад	Продам офисное помещение, 252.2 м² 25 773 Р за м² Загорск, ул. Гарнаева, 20 р-н Железнодорожный 3 недели назад	Свободного назначения, 202 м² 37 129 Р за м² посёлок Верхняя Берёзовка, 3 микрорайон Восточный, ул. Камова, 15 р-н Железнодорожный 1 неделю назад	Торговая площадь, 74.2 м² 101 078 Р за м² микрорайон Восточный, ул. Камова, 15 р-н Железнодорожный 2 недели назад
Онлайн-показ	Онлайн-показ	Онлайн-показ	Онлайн-показ	Онлайн-показ	Онлайн-показ
Свободного назначения, 50.6 м² 81 028 Р за м² ул. Сеничкина, 18 р-н Железнодорожный 6 дней назад	Продам нежилое помещение ул. Гагарина 38 131 250 Р за м² ул. Гагарина, 38 р-н Железнодорожный 16 часов назад	Свободного назначения, 31 м² 148 387 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 14 р-н Железнодорожный 2 недели назад	Свободного назначения, 72 м² 108 333 Р за м² ул. Добролюбова, 6 р-н Железнодорожный 1 день назад	Продаю помещение свободного назначения, 58 м² 148 017 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 14 р-н Железнодорожный 2 недели назад	Свободного назначения, 150 м² 58 000 Р за м² ул. Хоца Намсараева, 2В р-н Железнодорожный 3 недели назад

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по Железнодорожному району г. Улан-Удэ



 Онлайн-показ Свободного назначения, 72 м² 108 333 Р за м² ул. Добролюбова, 6 р-н Железнодорожный 1 день назад	 Онлайн-показ Продаю помещение свободного назначения, 58 м² 148 017 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 14 р-н Железнодорожный 2 недели назад	 Онлайн-показ Свободного назначения, 150 м² 58 000 Р за м² ул. Хоца Намсарева, 28 р-н Железнодорожный 3 недели назад	 Онлайн-показ Коммерческая недвижимость 85 000 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 6А р-н Железнодорожный 2 недели назад	 Онлайн-показ Помещение свободного назначения, 67.7 м² 165 436 Р за м² ул. Лимонова, 8 р-н Железнодорожный 3 часа назад	 Онлайн-показ Офис, 256 м² 46 875 Р за м² 46 875 Р за м² класс А поселок Полигон, 10 р-н Железнодорожный 1 день назад
 Онлайн-показ Свободного назначения, 193 м² 45 596 Р за м² ул. Буйко, 20А р-н Железнодорожный 3 недели назад	 Онлайн-показ Нежилое помещение свободного назначения, 194.7 м² 46 225 Р за м² микрорайон Восточный, ул. Королёва, 6 р-н Железнодорожный 1 неделю назад	 Онлайн-показ Свободного назначения, 159.5 м² 60 734 Р за м² ул. Гагарина, 41 р-н Железнодорожный 3 недели назад	 Онлайн-показ Свободного назначения, 364.6 м² 35 656 Р за м² Октябрьская ул., 6 р-н Железнодорожный 3 недели назад	 Онлайн-показ Продам торговое помещение, 160 м² 87 500 Р за м² ул. Гастелло, 10 р-н Железнодорожный 3 недели назад	 Онлайн-показ Свободного назначения, 240 м² 60 000 Р за м² микрорайон Восточный, ул. Камова, 25 р-н Железнодорожный 3 недели назад
 Онлайн-показ Свободного назначения, 160.5 м² 60 729 Р за м² ул. Гагарина, 39 р-н Железнодорожный 3 недели назад	 Онлайн-показ Свободного назначения, 300 м² 34 333 Р за м² микрорайон Восточный, ул. Королёва, 33 р-н Железнодорожный 1 неделю назад	 Онлайн-показ Свободного назначения, 60 м² 171 667 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 5 р-н Железнодорожный 3 недели назад	 Онлайн-показ ПСН/Склад/Торговля, 494.9 м² (г. Улан-Удэ) 34 350 Р за м² ул. Белинского, 42 р-н Железнодорожный 2 недели назад	 Онлайн-показ Торговая площадь, 669.7 м² 29 864 Р за м² ул. Антонова, 5 р-н Железнодорожный 3 дня назад	 Онлайн-показ Свободного назначения, 230 м² 126 087 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 5 р-н Железнодорожный 3 недели назад

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по Железнодорожному району г. Улан-Удэ-



Свободного назначения, 600 м²
60 000 Р за м²
 микрорайон Восточный, ул. Камова, 25
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Здание, 565 м²
69 027 Р за м²
 ул. Добролюбова, 6А
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Продам помещение свободного назначения, 1118 м²
35 050 Р за м²
 Комсомольская ул., 31А
 р-н Железнодорожный
 2 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 650 м²
69 231 Р за м²
 ул. Революции 1905 года, 42
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Помещение свободного назначения, 1137 м²
42 216 Р за м²
 микрорайон Восточный, ул. Чкалова, 20
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Здание, 1447.7 м²
44 534 Р за м²
 Ботаническая ул., 1
 р-н Железнодорожный
 3 дня назад



Здание, 2171 м²
33 595 Р за м²
 ул. Маяковского, 1
 р-н Железнодорожный
 19 часов назад



Свободного назначения, 1168 м²
70 000 Р за м²
 микрорайон Восточный, ул. Камова, 25
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Свободного назначения, 1360 м²
77 941 Р за м²
 пр-т 50 лет Октября, 33
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов по Железнодорожному району г. Улан-Удэ

**Нежилое Жердева 35а****2 650 000 ₮** 26 500 ₮ за м²ул. Жердева, 35А
р-н Октябрьский

Объект № 47299. Продается нежилое помещение с отдельным входом в подвале дома по ул. Жердева 35А. Обмен на авто/квартиру с доплатой в обе стороны. Пол плитка, высота потолков 2,4м. Свой санузел. Есть запасной выход.

5 дней назад



АБЦ квартиры в Улан-Удэ

Документы проверены

Реквизиты проверены

**Свободного назначения, 364.6 м²****13 000 000 ₮** 35 658 ₮ за м²Октябрьская ул., 5
р-н Железнодорожный

Продам помещение свободного назначения. Удобное месторасположение. Ачстично занято арендаторами.

1 неделю назад



ИП Поломошнова Л.В.

53 завершенных объявления

Реквизиты проверены

**Универсальное помещение, 119 кв.м****3 200 000 ₮** 26 891 ₮ за м²микрорайон Заречный, ул. Лощенкова, 19А
р-н Советский

Теплые складские помещения от 20 кв. М. До 500 кв. М с отдельным входом в новом доме! Множество преимуществ, такие как — Удобное месторасположение и отличная транспортная развязка, полуцоколь — помещение светлов, с окнами, отдельный вход. Новый дом,

1 неделю назад



Агентство недвижимости Терра

Реквизиты проверены

**Продаю помещение в центре города****4 125 000 ₮** 55 000 ₮ за м²ул. Хоца Намсараева, 2В
р-н Железнодорожный

Срочно продаю цокольное помещение в центре города. Вся коммуникация подведена, подойдет для любого типа бизнеса. Квадратный метр 55тыс.

1 неделю назад

**Универсальное помещение, 410 кв.м****7 500 000 ₮** 18 293 ₮ за м²микрорайон Заречный, ул. Лощенкова, 19А
р-н Советский

Теплые складские помещения от 20 кв. М. До 500 кв. М с отдельным входом в новом доме! Множество преимуществ, такие как — Удобное месторасположение и отличная транспортная развязка, полуцоколь — помещение светлов, с окнами, отдельный вход. Новый дом,

1 неделю назад



Агентство недвижимости Терра

Реквизиты проверены

**Свободного назначения, 150 м²****12 000 000 ₮** 28 255 ₮ за м²104-й квартал, 10
р-н Октябрьский

Продается коммерческая площадь в новом доме в ЖК Новый город! Центральные коммуникации, собственный сан узел, два входа, на плане помещение, выделенное зеленым цветом, можно использовать под склад, в оплачиваемую стоимость не входит, бонус от продавца,

1 неделю назад

**Свободного назначения, 786 м²****20 000 000 ₮** 25 445 ₮ за м²микрорайон 140А, 10Г
р-н Октябрьский

Продам помещение свободного назначения. Цокольный этаж, 786 кв. М. Можно использовать под тренажёрный зал, гостиницу, магазин бытовой техники, склад и т. Д. В помещении есть э/з, отопление. Экскурсия на объект есть. Стоимость 20 000 000 руб., возможна

2 недели назад



5а. Предложения коммерческих объектов в подвалах без ремонта г. Улан-Удэ-



 Просмотрено 1/15 Отдельный вход 5 850 000 Р 28 495 Р/м² Свободное назначение 205.3 м² -1/5 эт. ул. Лощенкова, д. 19ак.1 Бурвуд	 Просмотрено 1/12 Отдельный вход 3 500 000 Р 29 511 Р/м² Свободное назначение 118.6 м² -1/5 эт. ул. Лощенкова, д. 19ак.1 Бурвуд	
 Просмотрено 1/9 4 100 000 Р 16 400 Р/м² Свободное назначение 250 м² -1/5 эт. ул. 111 квартал, д. 15 111 квартал	 1/7 Отдельный вход 15 000 000 Р 16 000 000 Р 50 369 Р/м² Свободное назначение 297.8 м² 1/9 эт. ул. Ключевская 18 квартал	
 Просмотрено 1/16 Отдельный вход 5 850 000 Р 28 495 Р/м² Свободное назначение 205.3 м² -1/5 эт. ул. Лощенкова, д. 19ак.1 р-н Бурвуд Показать телефон	 Просмотрено 1/12 Отдельный вход 3 500 000 Р 29 511 Р/м² Свободное назначение 118.6 м² -1/5 эт. ул. Лощенкова, д. 19ак.1 р-н Бурвуд Показать телефон	 Просмотрено 1/15 Отдельный вход 5 900 000 Р 28 711 Р/м² Свободное назначение 205.5 м² -1/5 эт. ул. Лощенкова, д. 19ак.1 р-н Бурвуд Показать телефон

5а. Предложения коммерческих объектов в подвалах без ремонта г. Улан-Удэ-

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

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



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

Цены на коммерческую недвижимость в Железнодорожном районе варьируются от 10 526 руб./ кв.м. до 186 667 руб. / кв.м., на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. Средние цены варьируются от 30 000 руб./ кв.м. до 80 000 руб./ кв.м.. помещения расположенные в подвалах или цокольных этажах стоят значительно дешевле.

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

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

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

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

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

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

Рис. 6. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр.463



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

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

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

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

Рис. 7. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 52

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

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

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

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

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

Фактор площади объекта

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



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

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового сегмента по Железнодорожному району варьируются от 10 526 руб./ кв.м. до 186 667 руб. / кв.м., цены зависят от местоположения, наличия ремонта отделки, уровня активности, площади. Исходя из анализа рынка так же можно сделать выводы, что помещения в подвальных или цокольных этажах, стоят дешевле чем коммерческий сегмент в виде нежилых зданий или помещений расположенных на первом и выше этажах.

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

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

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО-1 от 20 мая 2015 г. пункт 24 «Оценщик в праве самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.....»

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 является, а является специфическим, высокоорганизованным видом предпринимательства, для осуществления которого необходимы особые материальные и организационные ресурсы, разрешения и согласования, данный метод не будет отражать в данном случае реальной рыночной и экономической обстановки по данному типу недвижимости.

Затратный не применялся. Согласно ФСО-1 от 20 мая 2015 г. пункт 24 «Оценщик в праве самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.....»

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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



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

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

Изучив материалы сети интернет и ресурсов сайтов по аренде сходных объектов, не было выявлено подходящих объявлений для корректных расчетов справедливой стоимости помещения.

Доходный подход не применялся. Согласно ФСО-1 от 20 мая 2015 г. пункт 24 «Оценщик в праве самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.....»

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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.

Применяется. Согласно ФСО-1 от 20 мая 2015 г. пункт 24 «Оценщик в праве самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.....»

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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



- Выделены нежилые здания либо помещения, которые относятся или могут быть отнесены к сегменту рынка объекта оценки, выставленные на открытый рынок максимально близко к дате оценки;
- Помещения должны относиться к одному сегменту рынка с объектом оценки или иметь возможность использования его под назначение, соответствующее объекту оценки;
- должна присутствовать достаточная (достоверная) информация о площади объектов;
- должна присутствовать информация о цене предложения;
- исходная информация по дате публикации и по содержанию должна быть проверяемая.

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

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях или указана не точно. В таких ситуациях для выполнения требований п.5 ФСО №3 в части проведения анализа полноты и достоверности исходной информации Оценщик уточнил характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов осуществлялся Оценщиками по следующим правилам (подпункт в п. 22 разд. VII «Подходы к оценке» ФСО №7) цена предложения, представленные на рынке г. Улан-Удэ в 2020 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости. При отборе объектов-аналогов Оценщики исходили из следующих общих существенных допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	15 000 000	32 000 000	20 000 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	05.09.2022	26.07.2022	22.09.2022
Общая площадь, кв.м.	291/ 359,1	292,6	617,8	474,2
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	51 264,52	51 796,70	42 176,30
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, д. 60, блок 3.	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская ул., 70А р-н Октябрьский	р-н 140А квартал, ул. 140А квартал, д. 20	р-н Саяны, ул. Геологическая. Трубачева 146



Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение
Этажность	1	помещение из 2 этажей	помещение из 2 х этажей	помещение из 2 х этажей
Состояние отделки	Хорошее	Хорошее	Хорошее . Лучше чем у объектов оценки, более современные материалы	Требуется капитального ремонта
Краткое описание местоположения, примечание	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной и высотной) жилой застройкой	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с (среднеэтажной и высотной) жилой застройкой, в окружении МФЦ и другие коммерческие объекты	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной и высотной) жилой застройкой	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной и высотной) жилой застройкой
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная
Ссылка на источник	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_ne_dvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_292.6_m_2_468458342	https://ulan-ude.etagi.com/commerc/e/8085887/	https://ulan-ude.etagi.com/commerc/e/2387686/

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

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	3 900 000	5 850 000	1 600 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	помещение	помещение
Дата предложения	оценка	27.09.2022	13.09.2022	05.09.2022
Общая площадь, кв.м.	267,8/302,1	250	205,3	64
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	15 600,00	28 494,89	25 000,00
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, д. 60, блок 3.	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 111-й микрорайон, 15	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Бурвод, ул. Лощенкова, д. 19ак.1	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Бурвод, ул. Лощенкова, д. 19ак.
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление.	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение
Этажность	подвал	цоколь	цоколь	цоколь
Состояние отделки	без отделки-267,8 / с частичной отделкой 302,1	Чистовая отделка не везде	без отделки	без отделки
Краткое описание местоположения, примечание	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - спальный с	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - спальный с	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной) жилой



	подойдет под любой вид бизнеса. Относится к классу районов - спальный с жилой застройкой	малоэтажной (среднеэтажной) жилой застройкой. помещение подойдет под любой вид бизнеса.	малоэтажной (среднеэтажной) жилой застройкой. помещение подойдет под любой вид бизнеса.	застройкой. помещение подойдет под любой вид бизнеса.
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/269097214/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6410469/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/223612779/

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

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

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

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка а	Обоснование корректировки																																													
Цена продажи	1 2 3	-15,0 -15,0 -15,0	Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -15 % , Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок <table><tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="2">Неактивный рынок</th></tr><tr><th>Среднее</th><th>Расширенный интервал</th></tr><tr><td colspan="3">Цены предложений объектов</td></tr><tr><td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td><td>12.5%</td><td>8.0% 17.0%</td></tr><tr><td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td><td>15.0%</td><td>9.2% 20.8%</td></tr><tr><td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td><td>13.0%</td><td>7.5% 18.5%</td></tr><tr><td>4. Стрит-ритейл</td><td>12.5%</td><td>7.2% 17.8%</td></tr><tr><td>5. Объекты свободного назначения</td><td>15.0%</td><td>9.5% 20.5%</td></tr><tr><td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td><td>17.5%</td><td>11.0% 24.0%</td></tr></table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% 17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% 20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% 18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% 17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5% 20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% 24.0%																			
Класс объектов	Неактивный рынок																																															
	Среднее	Расширенный интервал																																														
Цены предложений объектов																																																
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% 17.0%																																														
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% 20.8%																																														
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% 18.5%																																														
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% 17.8%																																														
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5% 20.5%																																														
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% 24.0%																																														
Корректировка на местоположение	1 2 3	0 0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не применяется, так как все рассматриваемые объекты расположены в спальных районах, со схожей экономической зоной.																																													
Корректировка на масштаб	1 2 3	0 5 5	Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А. Данная поправка учитывает различие в цене по площади рассматриваемых объектов. В данном случае поправка не потребуется для объекта Аналога 1, так как площади в одном диапазоне с оцениваемым объектом, для объектов аналогов 2 и 3, корректировка составит +5%. Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи <table><tr><th colspan="2"></th><th colspan="5">Объект аналог</th></tr><tr><th colspan="2">Общая площадь, кв.м.</th><th>до 125</th><th>от 125 до 300</th><th>от 300 до 750</th><th>от 750 до 1500</th><th>от 1500</th></tr><tr><td rowspan="5">Объект оценки</td><td>до 125</td><td>1.00</td><td>1.14</td><td>1.20</td><td>1.55</td><td>2.00</td></tr><tr><td>от 125 до 300</td><td>0.88</td><td>1.00</td><td>1.05</td><td>1.36</td><td>1.76</td></tr><tr><td>от 300 до 750</td><td>0.83</td><td>0.95</td><td>1.00</td><td>1.29</td><td>1.67</td></tr><tr><td>от 750 до 1500</td><td>0.64</td><td>0.73</td><td>0.77</td><td>1.00</td><td>1.29</td></tr><tr><td>от 1500</td><td>0.50</td><td>0.57</td><td>0.60</td><td>0.78</td><td>1.00</td></tr></table>			Объект аналог					Общая площадь, кв.м.		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00
		Объект аналог																																														
Общая площадь, кв.м.		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																										
Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00																																										
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76																																										
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67																																										
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29																																										
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00																																										



Корректировка на этаж	1 2 3	0 0 0	Данная поправка учитывает расположение в здании, так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны чем этажи выше либо в подвале или цоколе. В данном случае корректировка не потребуется, не смотря на то, что аналоги имеют большую этажность и помещения состоят из нескольких помещений 2 –х этажей.																															
Корректировка на состояние отделки	1 2 3	0 -16 +26	В данном случае у объекта аналога 1 исходный ремонт есть витринное остекление, которое на момент оценки не оказывает существенного влияния, так как есть объекты без него по такой же цене., для объекта Аналога 2 корректировка составит 16% (хоть и не премиум), но сделан более свежий ремонт, качественные материалы, более новое здание, а для объекта Аналога 3 корректировка составит +26%, так как требует капитального ремонта.. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А. <i>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</i> Матрица коэффициентов Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии. <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Состояния отделки объектов недвижимости</th><th colspan="4">Аналог</th></tr><tr><th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th><th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th><th>требует косметического ремонта</th><th>требует капитального ремонта (без отделки)</th></tr><tr><td rowspan="4">Объект оценки</td><td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td><td>1.00</td><td>1.19</td><td>1.33</td><td>1.50</td></tr><tr><td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td><td>0.84</td><td>1.00</td><td>1.12</td><td>1.26</td></tr><tr><td>требует косметического ремонта</td><td>0.75</td><td>0.90</td><td>1.00</td><td>1.13</td></tr><tr><td>требует капитального ремонта (без отделки)</td><td>0.67</td><td>0.79</td><td>0.89</td><td>1.00</td></tr></table>	Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)	Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00
Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог																																
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)																													
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50																													
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26																													
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13																													
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00																													
В остальных случая корректировки не принимаются, все объекты расположены в более современных и новых жилых домах в спальных районах города, на первых этажах, рядом с автомобильной дорогой, т.е. на первой линии, имеют отдельный вход. Соответственно корректировки применялись только по отличительным факторам.																																		

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

Таблица 16. Корректировки для рас																																						
Корректиро вка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																																			
Цена продажи			Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -15,0% Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А																																			
	1	-15,0	Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок																																			
	2	-15,0																																				
	3	-15,0																																				
<table><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><tr><td colspan="4">Цены предложений объектов</td></tr><tr><td>1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)</td><td>12.5%</td><td>8.0%</td><td>17.0%</td></tr><tr><td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td><td>15.0%</td><td>9.2%</td><td>20.8%</td></tr><tr><td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td><td>13.0%</td><td>7.5%</td><td>18.5%</td></tr><tr><td>4. Стрит-ритейл</td><td>12.5%</td><td>7.2%</td><td>17.8%</td></tr><tr><td>5. Объекты свободного назначения</td><td>15.0%</td><td>9.5%</td><td>20.5%</td></tr><tr><td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td><td>17.5%</td><td>11.0%</td><td>24.0%</td></tr></table>				Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%
Класс объектов	Неактивный рынок																																					
	Среднее	Расширенный интервал																																				
Цены предложений объектов																																						
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%																																			
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%																																			
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%																																			
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%																																			
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%																																			
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%																																			



Корректировка на местоположение	1 2 3	0 0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не применяется. Так как все объекты расположены в спальных районах среднеэтажной застройки.																																														
Корректировка на масштаб	1 2 3	0 0 -12	Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А. Данная поправка учитывает различие в цене по площади рассматриваемых объектов. В данном случае поправка не применяется для определения стоимости объектов расположенных в подвале, для объектов аналогов 1 и 2, корректировка составит -12%, для объекта аналога 3, так как его площадь в меньшем диапазоне. (оцениваемый объект площадью 302,1 допускается оценщиком в диапазон от 125-300, так как разница в 2 кв.м. не оказывает влияния на диапазон) Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи <table><tr><th colspan="2"></th><th colspan="5">Объект аналог</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>Общая площадь, кв.м.</th><th>до 125</th><th>от 125 до 300</th><th>от 300 до 750</th><th>от 750 до 1500</th><th>от 1500</th></tr><tr><th rowspan="5">Объект оценки</th><th>до 125</th><td>1.00</td><td>1.14</td><td>1.20</td><td>1.55</td><td>2.00</td></tr><tr><th>от 125 до 300</th><td>0.88</td><td>1.00</td><td>1.05</td><td>1.36</td><td>1.76</td></tr><tr><th>от 300 до 750</th><td>0.83</td><td>0.95</td><td>1.00</td><td>1.29</td><td>1.67</td></tr><tr><th>от 750 до 1500</th><td>0.64</td><td>0.73</td><td>0.77</td><td>1.00</td><td>1.29</td></tr><tr><th>от 1500</th><td>0.50</td><td>0.57</td><td>0.60</td><td>0.78</td><td>1.00</td></tr></table>			Объект аналог							Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00
		Объект аналог																																															
		Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																										
Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00																																											
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76																																											
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67																																											
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29																																											
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00																																											
Корректировка на этаж	1 2 3	-10 -10 -10	Данная поправка учитывает расположение в здании, так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны чем этажи выше либо в подвале или цоколе. Корректировка потребуется для всех объектов Аналогов в размере -10%, так как все аналоги расположены в цокольном этаже, а объекты оценки в подвале. Данная поправка берется на Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа <table><tr><th colspan="2">Этаж расположения</th><th colspan="4">аналог</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>1 этаж</th><th>2 этаж и выше</th><th>цоколь</th><th>подвал</th></tr><tr><th rowspan="4">объект оценки</th><th>1 этаж</th><td>1.00</td><td>1.11</td><td>1.23</td><td>1.37</td></tr><tr><th>2 этаж и выше</th><td>0.90</td><td>1.00</td><td>1.11</td><td>1.23</td></tr><tr><th>цоколь</th><td>0.81</td><td>0.90</td><td>1.00</td><td>1.11</td></tr><tr><th>подвал</th><td>0.73</td><td>0.81</td><td>0.90</td><td>1.00</td></tr></table>	Этаж расположения		аналог						1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00													
Этаж расположения		аналог																																															
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																												
объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37																																												
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23																																												
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11																																												
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00																																												
Корректировка на отделку для помещения 267,8 кв.м.	1 2 3	-11 0 0	Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. Корректировочные коэффициенты приняты в соответствии Справочнику оценщика недвижимости-2021, Поправка в данном случае корректировка не потребуется, так как все аналоги без отделки. Аналог 1 имеет частичную чистовую отделку к нему корректировка применяется в размере -11%. Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия Матрица коэффициентов Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии. <table><tr><th colspan="2">Состояния отделки объектов недвижимости</th><th colspan="4">Аналог</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th><th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th><th>требуется косметического ремонта</th><th>требуется капитального ремонта (без отделки)</th></tr><tr><th rowspan="4">Объект оценки</th><th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th><td>1.00</td><td>1.19</td><td>1.33</td><td>1.50</td></tr><tr><th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th><td>0.84</td><td>1.00</td><td>1.12</td><td>1.26</td></tr><tr><th>требуется косметического ремонта</th><td>0.75</td><td>0.90</td><td>1.00</td><td>1.13</td></tr><tr><th>требуется капитального ремонта (без отделки)</th><td>0.67</td><td>0.79</td><td>0.89</td><td>1.00</td></tr></table>	Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог						комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)	Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13	требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00													
Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог																																															
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)																																												
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50																																												
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26																																												
	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13																																												
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00																																												
Корректировка на отделку для помещения	1 2 3	0 +13 +13	Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. Корректировочные коэффициенты приняты в соответствии Справочнику оценщика недвижимости-2021г, для объекта Аналога 2 и 3 в размере + 13, так как объекты без ремонта, а объект																																														



302,1 кв.м.			оценки и аналог 1, имеют частичную отделку. Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия			
Матрица коэффициентов						
Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.						
Состояния отделки объектов недвижимости			Аналог			
			комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)		1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)		0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта		0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)		0.67	0.79	0.89	1.00

Примечание: Так как рынок ограничен предложениями подвальных и цокольных помещений, то Оценщиком принимались в качестве объектов Аналогов , все допустимые объекты с различной ценой, так как это наиболее действительно отражает рыночную стоимость подобных объектов.

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок:

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

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

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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



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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	15 000 000	32 000 000	20 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	291	292,6	617,8	474,2
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	51 265	51 797	42 176
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	51 265	51 797	42 176
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	43 575	44 027	35 850
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	43 575	44 027	35 850
10	Корректировка на наличие отдельно входа %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	43 575	44 027	35 850
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	5,0%	5,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	43 575	46 229	37 642
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	43 575	46 229	37 642
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	43 575	46 229	37 642
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	-16,0%	26,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	43 575	38 832	47 429
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	0%	21%	31%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,21	1,31
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		1,00	0,83	0,76
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		2,59		
24	Весовой коэффициент	-	0,39	0,32	0,29
25	Сумма весов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	16 826	12 392	13 980
27	Итого стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		43 197		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		291		
29	Итого стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)		12 570 462		
30	Итого стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		12 570 000		

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

12 570 000

(двенадцать миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей

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

15 510 000

(пятнадцать миллионов пятьсот десять тысяч) рублей



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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	3 900 000	5 850 000	1 600 000
2	Общая площадь, кв.м.	267,8	250	205,3	64
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	15 600	28 495	25 000
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	15 600	28 495	25 000
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	13 260	24 221	21 250
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	13 260	24 221	21 250
10	Корректировка на наличие отдельно входа%	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	13 260	24 221	21 250
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	-12,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	13 260	24 221	18 700
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	13 260	24 221	18 700
16	Корректировка на этаж, %	оценка	-10,0%	-10,0%	-10,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	11 934	21 799	16 830
18	Корректировка на отделку, %	оценка	-11,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	10 621	21 799	16 830
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	21%	10%	22%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,21	1,10	1,22
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,83	0,91	0,82
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		2,56		
24	Весовой коэффициент	-	0,32	0,36	0,32
25	Сумма весов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	3 435	7 755	5 399
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		16 590		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		267,8		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)		4 442 693		
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		4 440 000		

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	3 900 000	5 850 000	1 600 000
2	Общая площадь, кв.м.	267,8	250	205,3	64
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	15 600	28 495	25 000
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	15 600	28 495	25 000



6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	13 260	24 221	21 250
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	13 260	24 221	21 250
10	Корректировка на наличие отдельно входа%	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	13 260	24 221	21 250
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	-12,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	13 260	24 221	18 700
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	13 260	24 221	18 700
16	Корректировка на этаж, %	оценка	-10,0%	-10,0%	-10,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	11 934	21 799	16 830
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	13,0%	13,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	11 934	24 632	19 018
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	10%	23%	35%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,10	1,23	1,35
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,91	0,81	0,74
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		2,37		
24	Весовой коэффициент	-	0,36	0,34	0,30
25	Сумма весов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	4 296	8 375	5 716
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		18 387		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		302,1		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)		5 554 661		
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		5 555 000		

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

Таблица 20. Значения итоговой стоимости нежилых помещений

Объект права	Справедливая стоимость руб.
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал.	4 440 000
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал.	5 555 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31	12 570 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32	15 510 000
Итого	38 075 000

6. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 38 075 000 руб.



- доходным подходом: не применялся

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

7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта

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

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

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

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

38 075 000

(тридцать восемь миллионов семьдесят пять тысяч) рублей.

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	03:24:023006:454	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267,8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал.	4 440 000
2	03:24:023006:455	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 302,1 кв.м., номера на поэтажном плане: IV. Этаж: Подвал.	5 555 000
3	03:24:000000:629 48	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: III, номер по плану: 23-31	12 570 000
4	03:24:000000:629 49	Россия, Республика Бурятия, Улан-Удэ г., ул. Гагарина, дом №60, блок 3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359,1 кв.м. Этаж: 1, Номер помещения: VI, номер по плану 15-20,32	15 510 000
				38 075 000

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»
30 сентября 2022 г.

 **Бадмацыренова Ц.А.**



8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости:

Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 г. №51-ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2021)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 26.01.1996 г. №14-ФЗ (ред. от 09.03.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2021)
3. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 г. №146-ФЗ (ред. от 20.04.2021)
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 02.07.2021)
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в ред. от 31.07.2020 г.)
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
10. Свод стандартов оценки Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020;
11. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями на дату оценки.

Специальная литература:

12. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
13. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
14. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
15. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
16. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
17. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
18. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
19. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
20. Справочник оценщика недвижимости -2020 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Для городов с численностью менее 500 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020. Лейфер Л.А.
21. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-itogovoj-stoimosti_statya.pdf
22. Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19 https://srosovet.ru/press/news/300320/?utm_source=email



Приложение 1 Фотографии объекта оценки



Общий вид здания

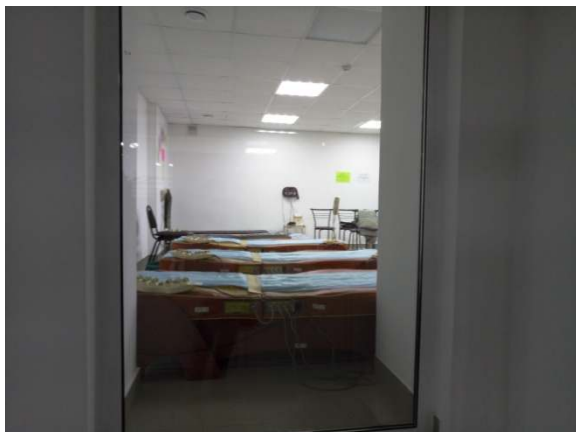






Помещения на первом этаже (площадь. 291 кв.м.)







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





Помещение подвал. 267,8 кв.м.









Приложение 2 Копии документов Заказчика

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14.02.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости №2/003 от 06.05.2011 г.

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 291 кв.м., номера на поэтажном плане: III-23-31. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом №60, блок 3

Кадастровый (или условный) номер:
03-03-01/110/2013-234

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
14.02.2013 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/110/2013-234

Регистратор:   / Эрдынеева Э. Л. /

РЕСПУБЛИКА БУРЯТИЯ

РОССИЯ

03-АА 283690

 КОПИЯ
ВЕРНА



101/4001/2015-1905

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №		Всего листов:	2
"19" марта 2015 г. № 03/201/15-86366			
Кадастровый номер:	03:24:000000:62948		
Номер кадастрового квартала:	03:24:000000		
Предыдущие номера:	03-03-01/110/2013-234, 23065		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	31.12.2013		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	—
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	291.0
4	Адрес (описание местоположения):	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом №60, Блок 3
5	Назначение:	Нежилое
6	Вид жилого помещения:	(жилое, нежилое)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	(комната, квартира)
8	Кадастровая стоимость (руб.):	923543.79
9	Сведения о правах: общая долевая собственность, № 03-03-01/110/2013-234 от 14.02.2013, Владельцы инвестиционных паев Закрытого пассивного инвестиционного фонда недвижимости "Селена" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре впа, Размер доли: 1/1	
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

Инженер		О. Б. Антонова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист № 2 Всего листов: 2

"19" марта 2015 г. № 03/201/15-86366
Кадастровый номер: 03:24:000000:62948

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Доверительное управление

Инженер
(полное наименование должности)

М.П.

О. Б. Антонова
(инициалы, фамилия)

Генеральный директор
ООО "АИТЕРА" (ИНН 77-07-000000)
Учредитель
Филиал "Три-Эссет Менеджмент"
"Finarec Trust"
Asset Management LLC
г. МОСКВА



БУ РБ "Гостехинвентаризация - Республиканское БТИ"
(наименование бюро технической инвентаризации)
Улан-Удэнский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на помещение

Наименование: Нежилое помещение
(основное назначение)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
(нужное подчеркнуть)

Адрес (местоположение):

Регион Республика Бурятия

Район _____

Город (др. поселение) г. Улан-Удэ

Район города Железнодорожный

Улица Гагарина, № 60, блок 3

Инвентарный номер	23065					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта: 19 марта 2012г.

Дата выдачи технического паспорта: _____

СОГЛАСОВАНО

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	
Представитель (должность, ФИО)	подпись

М.П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
БУ РБ "Гостехинвентаризация - Республиканское БТИ", Улан-Удэнский филиал	
Начальник филиала, Панкратова С.Г.	
Представитель (должность, ФИО)	подпись

М.П.





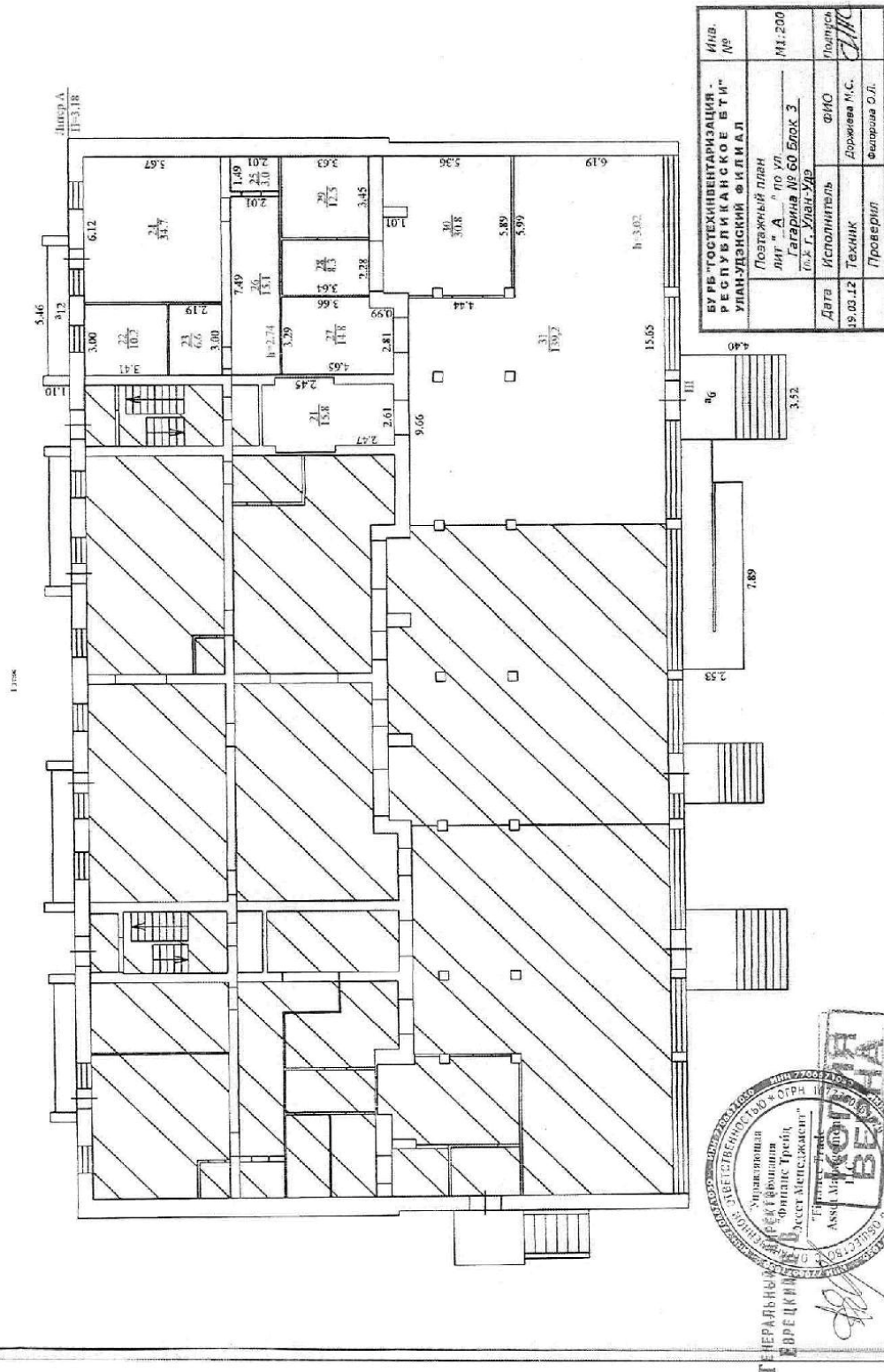
I. Сведения о регистрации права собственности

Дата регистрации	Полное наименование предприятия, учреждения или организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие	Вид права	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
1	2	3	4	5	6
28.11.2011	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Свидетельство о государственной регистрации права от 28.11.2011г. 03-АА № 089264	1	Общая долевая собственность	

II. Общие сведения

Назначение Нежилое помещение
 Использование По назначению
 Год постройки 2009
 Количество мест (мощность) _____







III. Экспликация к поэтажному плану жилого дома

Литера по плану	Этаж	Блок	Номер помещения	Номер по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру, м²			Высота помещения по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования	Примечание
						Общая площадь жилого помещения	Остаточная	Подсобная			
A	1	3	III	21	Коридор	15,8		15,8	2,74		
				22	Помещение	10,2	10,2				
				23	Коридор	6,6		6,6			
				24	Помещение	34,7	34,7				
				25	Помещение	3,0	3,0				
				26	Коридор	15,1		15,1			
				27	Помещение	14,8	14,8				
				28	Коридор	8,3		8,3			
				29	Помещение	12,5	12,5				
				30	Тех. помещение	30,8		30,8	3,02		
				31	Помещение	139,2	139,2				
Итого по помещению III:						291	214,4	76,6			





IV. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Основное строение.

Год постройки: 2009

Группа капитальности: I

Число этажей: 4

Помещение находится на I этаже

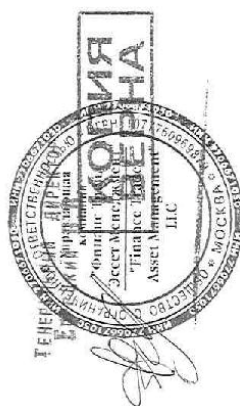
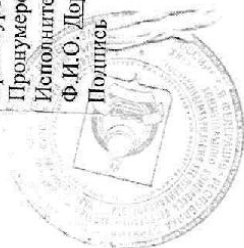
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)
1	2	3
1	Стены	Кирпичные
2	Перегородки	Кирпичные, шлакоблочные
3	Перекрытия	Сборные железобетонные
3	Междуэтажные Чердачные	Деревянные утепленные по металлическому каркасу
4	Полы	Бетонные
5	Лестницы	Монолитные железобетонные
6	Проемы	
6	Проемы оконные	ПВХ с тройным остеклением
6	Проемы дверные	Металлические
7	Отделочные работы	
7	Внутренняя отделка стен и потолков	Штукатурка
7	Наружная отделка	
8	Прочие работы	Лоджии, крыльцо
9	Электротехнические и сантехнические устройства	
9	Отопление	Центральное
9	Водоотвод	Центральный
9	Канализация	Центральная
9	Вентиляция	Да
9	Телефон	Да
9	Телевидение	Да
9	Ванны	Да
9	Горячее водоснабжение	Центральное
9	Лифт	
9	Мусоропровод	
9	Кухонные очаги	
9	Электроосвещение	Да

Физический износ здания в % = 5





Прошнуровано 6 листов
Пронумеровано 6 листов
Исполнитель:
Ф.И.О. Доржиева М.С.
Подпись *М.С.*






РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: 14.02.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости №2/003 от 06.05.2011 г.

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 359.1 кв.м., номера на поэтажном плане: VI:15-20,32. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом №60, блок 3

Кадастровый (или условный) номер:
03-03-01/110/2013-233

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
14.02.2013 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/110/2013-233

Регистратор:  / Эрдынеева Э. Л. /





03-АА 283691





101-4001-1906

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	1	Всего листов:	2
"19" марта 2015 г. № 03/201/15-86361			
Кадастровый номер:	03:24:000000:62949		
Номер кадастрового квартала:	03:24:000000		
Предшлющие номера:	03-03-01/110/2013-233, 23065		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	31.12.2013		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	—
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1
3	Площадь помещения:	359.1
4	Адрес (описание местоположения):	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Уда, ул. Гагарина, дом №60, блок 3
5	Назначение:	Нежилое
6	Вид жилого помещения:	(жилое, нежилое)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	(комната, квартира)
8	Кадастровая стоимость (руб.):	1139672.08
9	Сведения о правах: общая долевая собственность, № 03-03-01/110/2013-233 от 14.02.2013, Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре впа, Размер доли: 1/1	
10	Сособые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости
14	13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета
	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

Инженер	(подпись)	О. Б. Азгонова
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)

М.П.





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КП.3

помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

"19" марта 2015 г. № 03/201/15-86361

Кадастровый номер: 03:24:000000 62949

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Доверительное управление

Инженер		О. Б. Антонова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)





БУ РБ "Гостехинвентаризация - Республиканское БТИ"
(наименование бюро технической инвентаризации)
Улан-Удэнский филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
на помещение

Наименование: Нежилое помещение
(основное назначение)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
(нужное подчеркнуть)

Адрес (местоположение):

Регион Республика Бурятия

Район _____

Город (др. поселение) г. Улан-Удэ

Район города Железнодорожный

Улица Гагарина, № 60, блок 3

Инвентарный номер	23065					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта: 19 марта 2012г.

Дата выдачи технического паспорта: _____

СОГЛАСОВАНО

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	
Представитель (должность, ФИО)	подпись

М.П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
БУ РБ "Гостехинвентаризация - Республиканское БТИ", Улан-Удэнский филиал	
Начальник филиала, Панкратова С.Г.	
Представитель (должность, ФИО)	подпись

М.П.





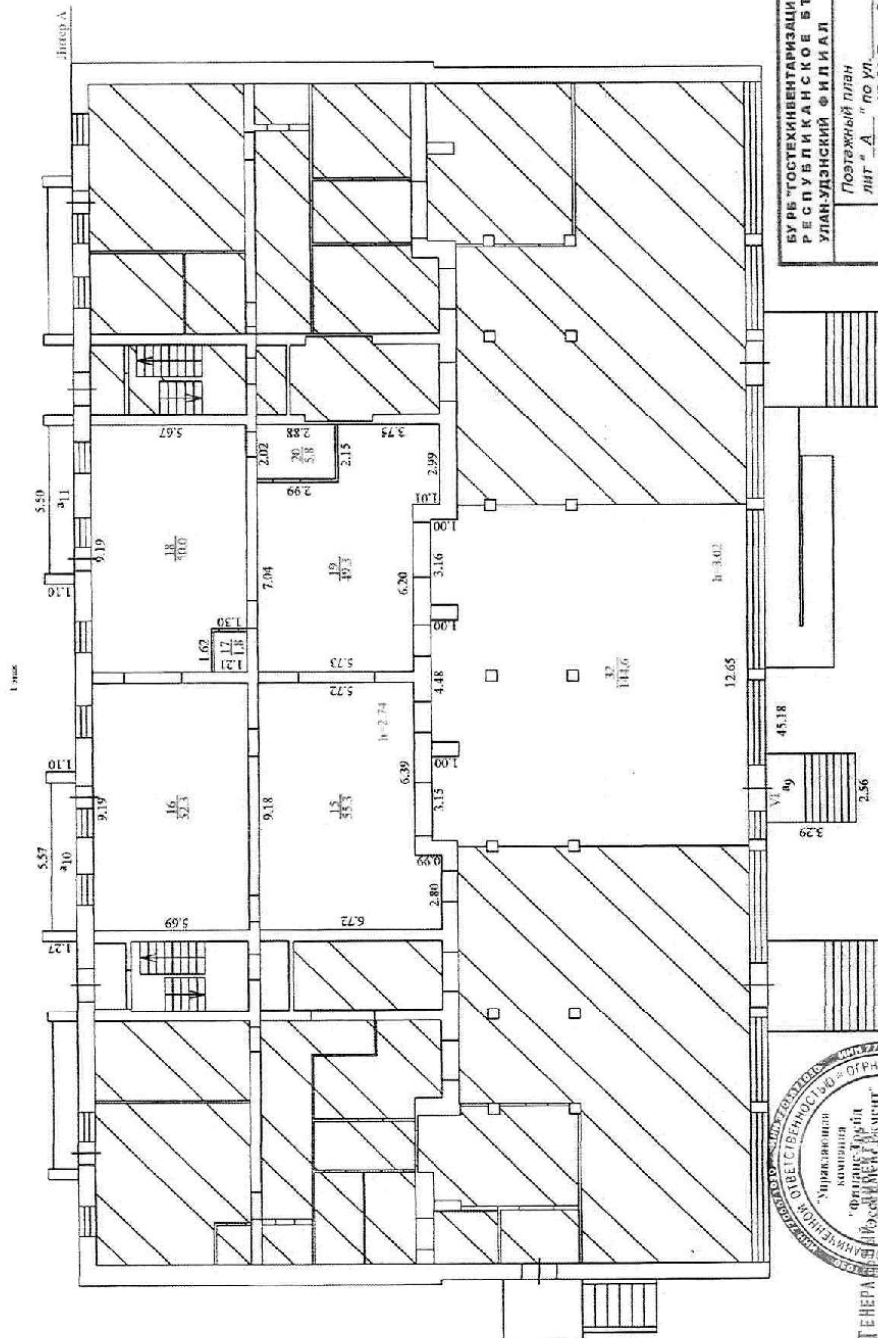
I. Сведения о регистрации права собственности

Дата регистрации	Полное наименование предприятия, учреждения или организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие	Вид права	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
1	2	3	4	5	6
28.11.2011	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Свидетельство о государственной регистрации права от 28.11.2011 г. 03-АА № 089264	1	Общая долевая собственность	

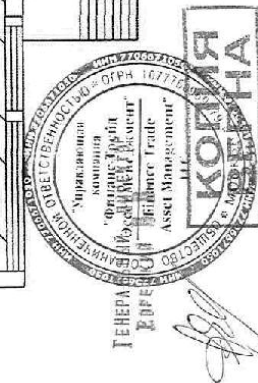
II. Общие сведения

Назначение Нежилое помещение
 Использование По назначению
 Год постройки 2009
 Количество мест (мощность) _____





БУРБ "ГОСТЭКНИКАРИЗАЦИЯ" РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БТИ УЛАНУДЗСКИЙ ФИЛИАЛ		Инв. №
Постажный план лит. "А" по ул. Гарина № 60 Блок 3 г. г. Г. Улан-Удэ		М1-200
Дата	Исполнитель	Подпись
19.03.12	Техник Доржеев Н.С.	Доржеев Н.С.
	Проверил	Федосова О.Л.





III. Экспликация к поэтажному плану жилого дома

Литера по плану	Этаж	Блок	Номер помещения	Номер по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру, м ²			Высота помещения по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования	Примечание
						Общая площадь жилого помещения	Осевая	Подсобная			
A	I	3	VI	15	Помещение	55,3	55,3		2,74		
				16	Помещение	52,3	52,3				
				17	Помещение	1,8	1,8				
				18	Помещение	50,0	50,0				
				19	Помещение	49,3	49,3				
				20	Коридор	5,8		5,8			
				32	Помещение	144,6	144,6		3,02		
Итого по помещению VI:						359,1	353,3	5,8			





IV. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Основное строение.

Год постройки: 2009

Группа капитальности: I

Число этажей: 4

Помещение находится на I этаже

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)
1	2	3
1	Стены	Кирпичные
2	Перегородки	Кирпичные, шлакоблочные
3	Перекрытия	
3	Междуэтажные	Сборные железобетонные
3	Чердачные	Деревянные утепленные по металлическому каркасу
4	Полы	Бетонные
5	Лестницы	Монолитные железобетонные
6	Проемы	
6	Проемы оконные	ПВХ с тройным остеклением
6	Проемы дверные	Металлические
7	Отделочные работы	
7	Внутренняя отделка стен и потолков	Штукатурка
7	Наружная отделка	
8	Прочие работы	Лоджии, крыльцо
9	Электротехнические и сантехнические устройства	
9	Отопление	Центральное
9	Водопровод	Центральный
9	Канализация	Центральная
9	Вентиляция	Да
9	Телефон	Да
9	Телевидение	Да
9	Ванны	Да
9	Горячее водоснабжение	Центральное
9	Лифт	
9	Мусоропровод	
9	Кухонные очаги	
9	Электроосвещение	Да

Физический износ здания в % = 5





V. Стоимость помещения

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1969 г. 40901 руб.

VI. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№ п.п.	Наименование документа	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	План земельного участка		1:500		
2	Полэтажный план дома	19.03.2012	1:200	1	
3	Технический паспорт	19.03.2012		5	

Дата выполнения работ	Исполнители			Проверил (бригадир)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
19.03.2012	Техник	Доржиева М. С.	<i>М.С.</i>	Федорова О.Л.	

VII. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	«	»	20 г.	«	»	20 г.	«	»	20 г.
Обследовал									
Проверил									

К сведению собственника домовладения

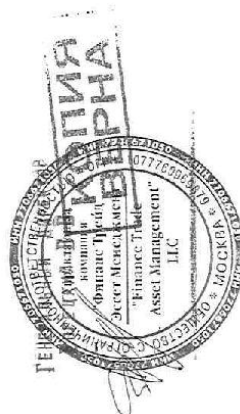
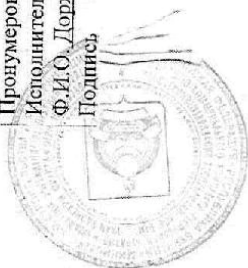
1. Технический паспорт на домовладение является основным документом, содержащим технические сведения о домовладении.
2. Технический паспорт НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН в случае установления перепланировки или переоборудования.
3. Обо всех случаях переоборудования или переустройства домовладения собственник должен сообщить в организации технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.
4. Технический паспорт не является правоустанавливающим документом.





Пронумеровано 6 листов
Пронумеровано 6 листов

Исполнитель:
Ф.И.О. Доржиева М.С.
Подпись *М.С. Доржиева*






ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

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

Дата выдачи: 28.11.2011 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи недвижимости №2/003 от 06.05.2011 г.

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 267.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V. Этаж: Подвал.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина, дом №60, Блок 3

Кадастровый (или условный) номер:
03-03-01/370/2011-473

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.11.2011 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/370/2011-473

Регистратор:  / Прокопьева А. С. /



03-АА 089262


КОПИЯ
ВЕРНА



18/400/2015-1967

**ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ
БУРЯТИЯ**

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	3
"19" марта 2015 г. № 03/201/15-86373			
Кадастровый номер:	03:24:023006:454		
Номер кадастрового квартала:	03:24:023006		
Предыдущие номера:	03-03-01/370/2011-473, Ф23065		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	29.01.2013		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	03:24:023006:38
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Подвал № 6/н
3	Площадь помещения:	267.8
4	Адрес (описание местоположения):	Бурятия респ, г Улан-Удэ, ул Гагарина, д 60, блок 3, помещение V
5	Назначение:	Нежилое
6	Вид жилого помещения:	(жилое, нежилое)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	(комната, квартира)
8	Кадастровая стоимость (руб.):	11860720.07
9	Сведения о правах: общая долевая собственность, № 03-03-01/370/2011-473 от 28.11.2011, Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре влв, Размер доли: 1/1	
10	Особые отметки: —	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия: —	
12	Сведения о кадастровых инженерах: —	
13	Дополнительные сведения:	
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости —
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости —
14	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета —	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

Инженер	О. Б. Антонова
(полное наименование должности)	(инициалы, фамилия)

М.П.



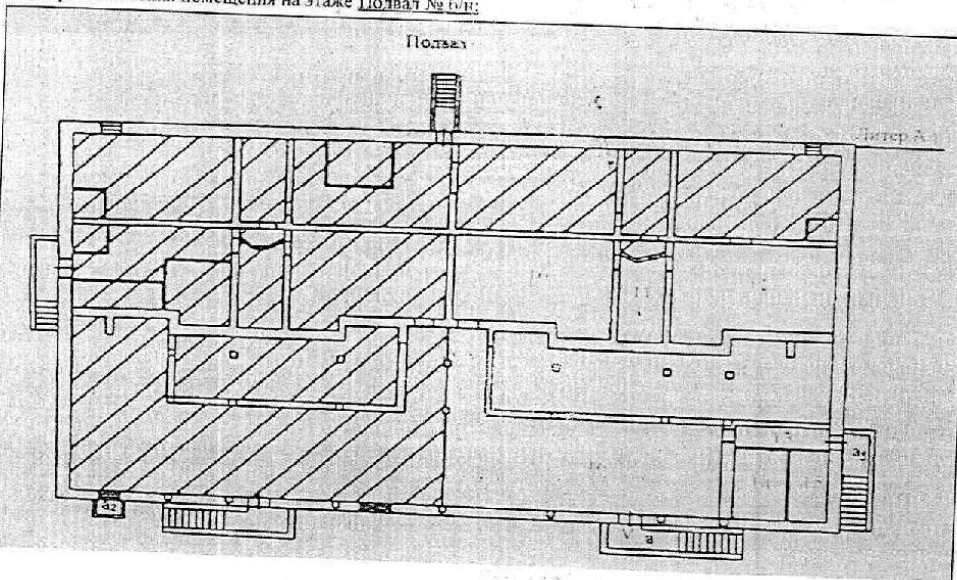


КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	2	Всего листов:	3
"19" марта 2015 г. № 03/201/15-86373			
Кадастровый номер:		03:24:023006:454	

План расположения помещения на этаже Полват № б/н:



Масштаб 1:

Инженер	(подпись)	О. Б. Антонова
(полное наименование должности)		(инициалы, фамилия)





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КПЗ

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"19" марта 2015 г. № 03/201/15-86373

Кадастровый номер: 03:24:023006:454

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Доверительное управление

Инженер	(подпись)	О. Б. Антонова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)





10/1/2001/2015-1900

ФИЛИАЛ ФГБУ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА" ПО РЕСПУБЛИКЕ
БУРЯТИЯ

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

помещения

(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.1

Лист №	1	Всего листов:	3
"19" марта 2015 г. № 03/201/15-86426			
Кадастровый номер:	03:24:023006:455		
Номер кадастрового квартала:	03:24:023006		
Предыдущие номера:	03-03-01/370/2011-472, Ф23065		
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	29.01.2013		

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	03:24:023006:38
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Подвал № 6/н
3	Площадь помещения:	302,1
4	Адрес (описание местоположения):	Бурятия респ, г Улан-Удэ, ул Гагарина, д 60, блок 3, помещение IV
5	Назначение:	Нежилое
6	Вид жилого помещения:	(жилое, нежилое)
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	(комната, квартира)
8	Кадастровая стоимость (руб.):	13379848.89
9	Сведения о правах: общая долевая собственность, № 03-03-01/370/2011-472 от 28.11.2011, Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре вл. Размер доли: 1/1	
10	Особые отметки:	—
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—
Дополнительные сведения:		
13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные	

Инженер		О. Б. Антонова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.





КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.2

Лист №	2	Всего листов:	3
"19" марта 2015 г. № 03/201/15-86426			
Кадастровый номер:	03:24:023006:455		

План расположения помещения на этаже Подвал № б/н:

Подвал

Интер.

КОПИЯ
ОБРАЗЦА
ПАСПОРТА
ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ
"Финанс-Трейд
Эссет Менеджмент"
"Finance Trade
Asset Management"
LLC
МОСКВА

Масштаб 1:

Инженер (полное наименование должности)	(подпись)	О. Б. Антонова (инициалы, фамилия)
--	-----------	---------------------------------------

М.П.



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
помещения
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

КП.3

Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"19" марта 2015 г. № 03/201/15-86426

Кадастровый номер:	03:24:023006:455
--------------------	------------------

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м²	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Доверительное управление

Инженер		
(полное наименование должности)	(подпись)	О. Б. Антонова (инициалы, фамилия)

М.П.

М.П.





Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

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

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Паспортные данные: Сер. 8112 №493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багульник, квартал 3, д. 5
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся 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 экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
(Архангельский С.Ю., Начальник отдела операций финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №8244432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)





Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22840B4FC0009

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, блок Е, оф. 308

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

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

От имени Страховщика:

М.П.  А.А. Синько/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «20» июня 2022 г.



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 032608260340
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
04 декабря 2007 года, регистрационный № 001683

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  **Ю.В. Козырь**

0000635 *

ООО «ИТ-ТРАФ», г. Москва, 2020 г., версия 8

A4792



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022018-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.

АО «ОЦЭРНОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 484





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.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

Бадмацыреновой Цыжигмы Аюровны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 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: №022018-1 от 18.06.2021, Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

Иные запрошенные 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: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №5074, результат: Пройдена;
2. Плановая, 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Пройдена

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 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 взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков

М.П.





Информация об объектах Аналогах.

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

Свободного назначения, 292.6 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)**Онлайн-показ**
Можно посмотреть по видеосвязи**15 000 000 Р** ▾51 265 Р за м²
или [предложите свою цену](#)

8 983 430-26-15

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Мираслава

Компания

На Авито с мая 2022

Завершено 3 объявления

[Реквизиты проверены](#)

8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)Контактное лицо:
Елена**Спросите у продавца**[Ещё продаёте?](#)[Торг уместен?](#)[Когда можно посмотреть?](#)**О помещении**

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 292.6 м²

Этаж: 1

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип сделки: продажа

РасположениеРеспублика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская ул., 70А
р-н Октябрьский[Скрыть карту](#)**Описание**

Продам помещение свободного назначения.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице

Тип здания: жилой дом

№ 2468458342 · 5 сентября в 10:01 · 411 просмотров (+4 сегодня)

[Пожаловаться](#)



→ ↻ ulan-ude.etagi.com/commerce/8085887/

[Галерея](#)[О недвижимости](#)[Характеристики](#)[Ипотека](#)[Журнал](#)

Посмотреть 5 фотографий

Свободное назначение, 617.8м²

р-н 140А квартал, ул. 140А квартал, д. 20

[На карте](#)

32 000 000 ₽

51 797 ₽/м²

Стоимость услуг
для покупателя [бесплатно](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Описание

Изменено: 26.07.22 👁 4 просмотра

Выгодное предложение для вашего бизнеса!

- Продается коммерческое помещение в перспективно развивающемся квартале!

- Абсолютно новое помещение с хорошим ремонтом, еще не сдавалось. Помещение свободного назначения площадью 617,8 кв.м. Выполнен качественный чистовой ремонт, сразу можно брать в эксплуатацию.

- Отличное предложение для вашего бизнеса, можно использовать под сдачу в аренду для маленьких делопроизводств или сдать под большой магазин.

- Звоните, ответим на все интересующие вас вопросы, расскажем подробнее, покажем в любое удобное для вас время.



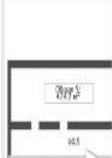
[→](#) [↺](#) [ulan-ude.etagi.com/commerce/2387686/](#) [🔍](#) [📁](#) [☆](#)

каталог квартир · дома и участки · коммерческая · гаражи · ипотека · франшиза · самолеты · бакалея · журнал · этажи в новостройке · покупка в другом городе

Галерея · О недвижимости · Характеристики · Ипотека · Журнал



Посмотреть 15 фотографий



Планировка · 3D-планировка



Карта



Гармаева Нелли
Баировна

+7 964 402 36 94

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

 +7 XXX XXX XX XX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Офис, 474.2м²

р-н Саяны, ул. Геологическая

[На карте](#)

20 000 000 ₽

42 176 ₽/м²

Стоимость услуг для покупателя бесплатно

[Рассчитать ипотеку](#)

 В избранное   

Описание

Изменено: 22.09.22 · 142 просмотра

Продается помещение свободного назначения, коммерческое помещение с витражными окнами, площадь 161,3 кв.м. и 312,9 помещение построено в 2009г. Хорошая проходимость и транспортная доступность. Возможно использование под офисное помещение, магазин, кафе и т.д. Есть свой карман для парковки. Так же есть отдельный вход. Инженерное состояние - соответствует нормам и требованиям, есть система вентиляции, отопления. Отличное внутреннее состояние. При приобретении данного помещения будут учтены все пожелания по ремонту данного помещения. Вся документация готова к сделке. Звоните!"

85



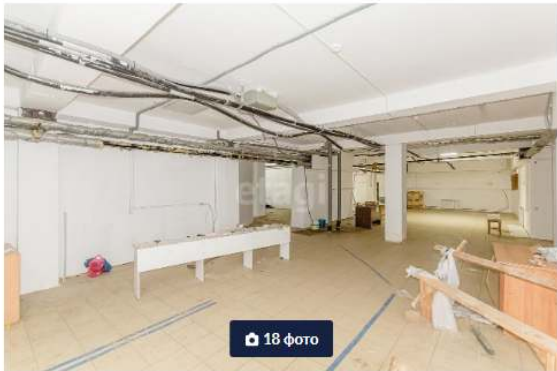
← → ↻ ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/269097214/ 🔍 📁 ☆ [

Недвижимость в Улан-Уде > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Улан-Уде > 111-й мкр > Октябрьский

27 сен, 23:12 👁 35 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 250 м²
Бурятия респ. Улан-Уда, р-н Октябрьский, 111-й микрорайон, 15 [На карте](#)

❤ В избранное 🔄 📄 📎 📧 ⚠



📷 18 фото

250 м²
Площадь

-1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Продаю коммерческую площадь в цокольном этаже в 111 квартале. Можно использовать как складское помещение, открыть компьютерный клуб, подойдет для парикмахерской или салона красоты. В настоящее время имеются арендаторы: доставка еды и кондитерская. Данные квадратные метры можно разделить на два и использовать по разному назначению. Имеются два входа-выхода. В этом доме есть продуктовый магазин и Детская стоматологическая поликлиника. Хороший пеший поток. Звоните! Номер в базе: 7138075.

3 900 000 Р 📈 📉
15 600 Р за м²
✉ Следить за изменением цены
Включены НДС

+7 914 845-04-77
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

Написать

ЭТАЖИ АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Улан-Уда 🏠
📄 Документы проверены

РИЕЛТОР
Будаева Виктория

Выкупим ваш авто дороже рынка!
В любом состоянии. Деньги в день заявки! Звоните сейчас или узнайте цену онлайн!
[Узнать больше](#)

4-к квартира 165 м², Депутатская. 12 000 000 Р
Депутатская улица, 38. 12 000 000 Р
[Узнать больше](#)

Новая Тулунжа:

Продажа без НДС

← → ↻ ulan-ude.etagi.com/commerce/6410469/ 🔍 📁

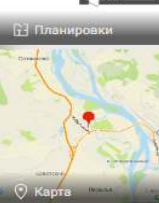
Галерея О недвижимости Характеристики Ипотека Журнал



Посмотреть 15 фотографий



Планировки



Карта



Свободное назначение, 205.3 м²
р-н Бурвод, ул. Лощенкова, д. 19 ак.1
[На карте](#)

❤ В избранное 🔄 📄 📎 ⚠

5 850 000 Р
28 495 Р/м²
Стоимость услуг для покупателя бесплатно
[Рассчитать ипотеку](#)

Описание
Изменено: 13.09.22 👁 30 просмотров

Вашему вниманию представляем коммерческое помещение с ремонтом площадью 205,3 кв. м. в цокольном этаже жилого здания по ул. Лощенкова 19 А по цене квартиры! (в общем площадь 520 кв м). Интересное предложение для инвестиционных вложений коммерческой площади. Черновая отделка, по желанию сделаем хороший ремонт под ваш объект. Имеется санузел, вентиляция, кондиционер. В настоящее время не сдаётся в аренду. Отличная транспортная инфраструктура, проходимость, магазины. Один собственник, документы готовы. Торг реальному покупателю. Также рассмотрим все варианты обмена. ... [Ещё](#)

Борова Ирина Цыреновна
📞 +7 964 410 06 03
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
🇷🇺 +7 XXX XXX XX XX
[Перезвоните мне](#)
Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных



ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/223612779/

5 сен, 11:09 106 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 64 м²
Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, Заречный микрорайон, ул. Лощенкова.
21 На карте

В избранное



5 фото

64 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Продам недорого до Нового Года! нежилое помещение, черновая, с отдельным входом, свет евроокно, отопление, цокольный этаж. Собственности! Возле 8 школы, д./сад. ул. Лощенкова-19/А.

1 600 000 ₽
25 000 ₽ за м²

+7 999 603-85-35
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

ID 40622946
Еще 2 объекта

domclick.ru РЕКЛАМА
Ипотека в СберБанке от 5.3%
Ипотека онлайн. Без подтверждения дохода. Решения - 2 минуты. Оставляйте заявку!
Узнать больше

stom03.ru РЕКЛАМА
Лечение зубов в Улан-Удэ
Мастер улыбок - все виды стоматологических услуг в Улан-Удэ. Беспроцентная рассрочка
Узнать больше

Есть противопоказания. Посоветуйтесь с врачом

Завод РЕКЛАМА - БИЗНЕС
Дорожные материалы «Завод ЖБИ»
Цены, условия и контактная информация

Продажа без НДС.