



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 № 325-1/22

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



<u>Дата оценки:</u>	27 сентября 2022 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	30 сентября 2022 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 46 от 26.09.2022г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена»
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,
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:

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

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

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в Отчете (Раздел 2). Отдельные части Отчета не могут трактоваться 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 **26.09.2022 г.** по **30.09.2022г.** Результаты определения справедливой стоимости объекта оценки представлены в разделе «Основные Факты и Выводы», а методология расчетов в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

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

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 27.09.2022г.

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.

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

21 585 000

(двадцать один миллион пятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей

в том числе :

№ п/п	Справедливая стоимость. руб.
Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Адрес: .	6 430 000
Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.	8 220 000
Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.	6 935 000
ИТОГО	21 585 000



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 АС «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

30.09.2022 г .



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Задание на оценку	6
1.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
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.....	10
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 обременениях 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.....	18
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	18
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	27
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	28
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	28
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	28
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	29
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	29
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ Справедливой СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	30
5.1 Расчет справедливой стоимости нежилых зданий сравнительным подходом.....	30
5.1.1. Описание объектов-аналогов	30
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	32
5.2. Определение справедливой стоимости здания штаба в рамках затратного подхода	35
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	42
7. Итоговое заключение о Справедливой стоимости оцениваемых объектов	43
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	44
Приложение 1 Фотографии объекта оценки	45
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	49
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков.....	74

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	325-1/22 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	Недвижимое имущество расположено по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 (в, г, д).
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», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	27.09.2022г.
Период проведения работ	31.03.2022г.-30.09.2022г.
Дата составления Отчета	30.09.2022г.
Документы, предоставленные на оценку	<i>Правоустанавливающие документы</i> - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:60) - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:97) - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:98) <i>Технические характеристики</i> <i>Копия Технического паспорта на нежилое здание штаба, столовой от 25.10.2006г.</i> <i>Копия Технического паспорта на нежилое здание казармы, медпункта от 25.10.2006г.</i> <i>Копия Технического паспорта на нежилое здание контрольно-пропускного пункта, склад, гараж от 25.10.2006г.</i>
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (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; - 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 АС Русское общество оценщиков СПОД РОО 2020
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	Здание КПП = 6 935 000 руб. Здание Казарма = 8 220 000 руб. Здание Штаба = не использовался.
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Здание КПП = не использовался Здание Казарма = не использовался Здание Штаба = 6 430 000 руб.
Итоговая величина стоимости объекта оценки	21 585 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 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: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 (в, г, д) - Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. - Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. - Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта оценки	Рассматриваемые объекты оценки представляют собой три здания, административно производственного назначения. Здания различной площадью, расположены на одном земельном участке.
Характеристика объекта оценки	Рассматриваемые объекты недвижимого имущества: - Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Здание 1987 года постройки, находится в среднем состоянии, ведутся ремонтные работы. - Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Здание 1973 года постройки. Находится в среднем состоянии. - Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Здание 1973 года постройки, находится в среднем состоянии.
Вид объекта	Недвижимое имущество
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость
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 не 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 в отчете , 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 Аюровны, 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 требовании 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 ООО «Российское 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 здания, исходя из осмотра Оценщик основывается на том, что фактически объект оценки относится к административным зданиям

и производственно-складскому сегменту. Оценка производится по правоустанавливающим документам Заказчика, как объект оценки – Нежилые здания.

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 Русское общество оценщиков СПОД РОО 2020.

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

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

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 стоит учитывать что при расчете и подборе объектов- Аналогов, нужна полная и достоверная информация, которая позволит Оценщику точно сказать, что объект Аналог продается по цене с учетом НДС. Соответственно исходя из этой информации оценщик производил расчет стоимости объекта без учета НДС.

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

В соответствии с Определением задания на оценку 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 МСФО², 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;

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

² http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/docs/

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

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

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 составлении Отчета были использованы следующие документы и материалы:

Правоустанавливающие документы

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

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

Технические характеристики

Копия Технического паспорта на нежилое здание штаба, столовой от 25.10.2006г.

Копия Технического паспорта на нежилое здание казармы, медпункта от 25.10.2006г.

Копия Технического паспорта на нежилое здание контрольно-пропускного пункта, склад, гараж от 25.10.2006г.

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

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

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

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

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

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

Здания и сооружения.

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

В соответствии с п. 1 ст. 552 Гражданского кодекса РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

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

Таблица 5

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

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

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

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). П

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

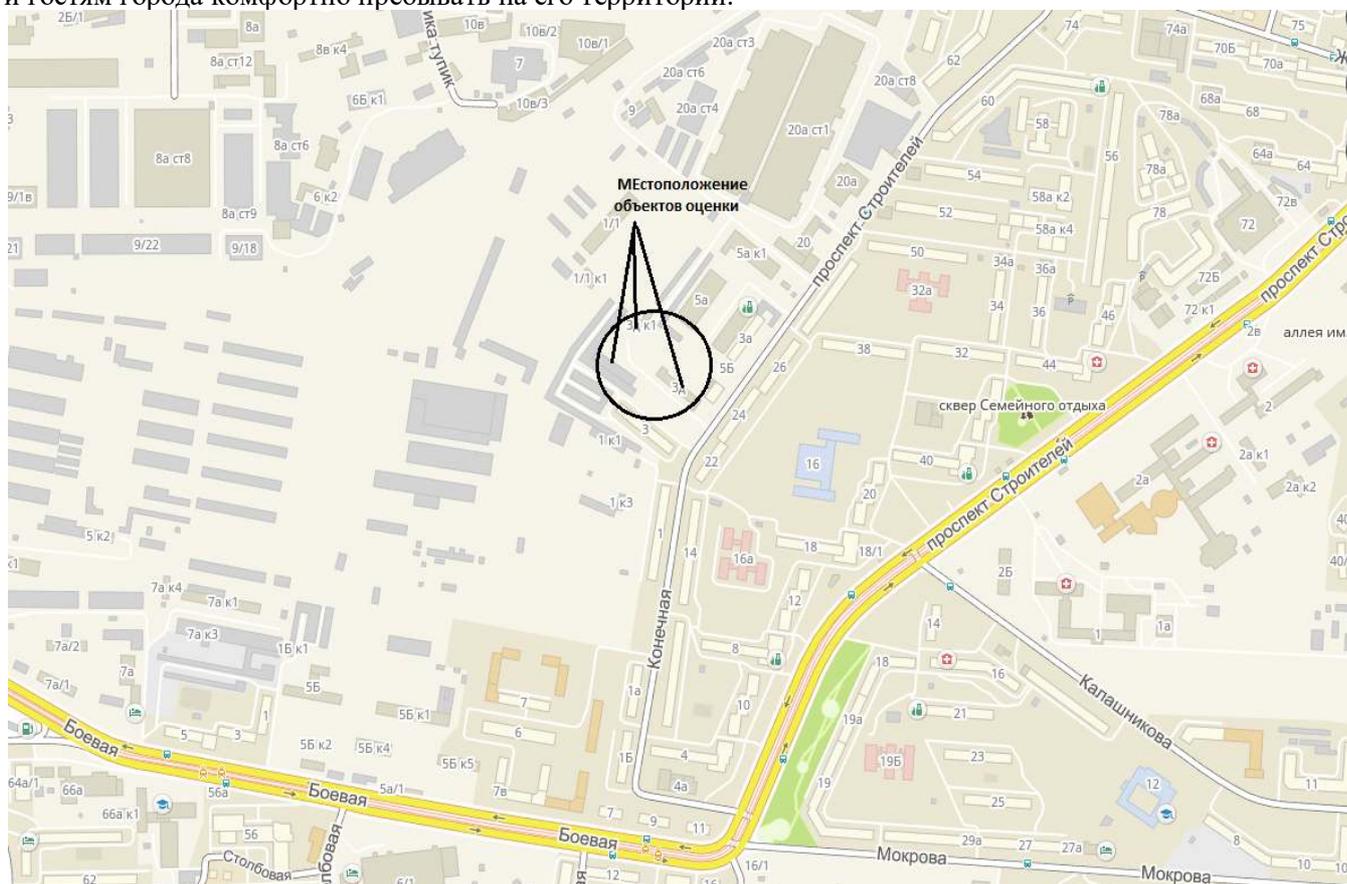


Рис. 1 Схема расположения объектов оценки

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

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблицах 6-8.

Таблица 6 Описание нежилого здания : Штаб, столовая

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	Нежилое здание (штаб, столовая) Использование: Административное	Технический паспорт
Наименование по Выписке из ЕГРП	Штаб столовая , назначение: нежилое	Выписка из ЕГРП

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

Таблица 7. Описание нежилого здания(Казарма, медпункт)

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	Нежилое здание (Казарма, медпункт) Использование: Производственное	Технический паспорт
Наименование по Выписке из ЕГРП	Казарма, медпункт, назначение: нежилое	Выписка из ЕГРП
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Конечная, д. 3г	Выписка из ЕГРП
Кадастровый номер	03:24:032805:97	Выписка из ЕГРП
Площадь здания кв.м.	568,9	Выписка из ЕГРП/ технический паспорт
Литер	Б	Технический паспорт
Год постройки	1973	Технический паспорт
Количество этажей наземной части	1	Выписка из ЕГРП/ Технический паспорт
Подвал/ цоколь	1	Технический паспорт на здание
Высота этажа м.	2,56; 3,78; 3,00	Технический паспорт на здание
Объем строительный, куб.м.	2425	Технический паспорт на здание

Застроенная площадь, кв.м.	581		Технический паспорт на здание
Текущее использование	Нежилое (автомастерская)		Информация заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет		Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки			-
Описание конструктивных элементов здания			
Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Литер Б			
Фундамент	Бетонные блоки	хорошее	Технический паспорт на здание
Стены	Кирпичные	хорошее	Технический паспорт на здание
Перегородки	Кирпичные	хорошее	Технический паспорт на здание
Перекрытия чердачные	Железобетонные	хорошее	Технический паспорт на здание
Кровля	Шифер, мягкая кровля	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Полы	Дощатые	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Заполнение оконных проемов	Двойные, створные	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Заполнение дверных проемов	Простые	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Внутренняя отделка	Штукатурка побелка	Удовлетворительное	Технический паспорт на здание
Коммуникации	электричество	-	Технический паспорт на здание
Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния – среднее. Используется как производственно-складская недвижимость. (на основании технического паспорта)			

Таблица 8. Описание нежилого здания(Казарма, медпункт)

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

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

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

Таблица 9. Характеристика местоположения

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

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к следующим выводам:

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

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно ФСО-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, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки

Таблица 10

Группы зданий	нежилые
Существующее использование	эксплуатируется – административно производственно-складская недвижимость
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Административно Производственно-складское
Мнение субъектов рынка ³	Административно Производственно-складское
Наилучшее использование	Административно Производственно-складское

³ 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.

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

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

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

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

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

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

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

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, большой автомобильный и пеший трафик, сам по себе район является промышленным.
- Отрасль зданий, относится к административно производственно-складскому назначению.

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

Учитывая физическое состояние зданий, и то, что одно из них ранее на реконструкции и работы не завершены, данные работы вероятнее всего необходимо доделать, для полной возможности эксплуатации здания. Учитывая местоположение объектов, рассматриваемые здания хорошо использовать как административно – производственные здания, так же можно учитывать возможность перепрофилирования назначений зданий, что в дальнейшем может привести к изменению цен на данную недвижимость.

Наиболее эффективное использование участка как условно свободного

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

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

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике июль – август 2022 года.⁴

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.

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 ускорилось 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.⁵ 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

⁴ <https://economy.gov.ru/material/file/6095441e437bd8c787bc848aaa23a119/20220831.pdf>

⁵ <https://economy.gov.ru/material/file/595b3195f02d307693741d892021b984/31082022.pdf>

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% неделей 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% неделей 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% неделей 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% неделей 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 неделей 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% неделей 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 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 гражданско-правового характера, в июне 2022 года составило 173,0 тыс. человек.⁶

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

⁶ https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2022-09/01/01-01-01_202207.pdf

1. **Универсальные производственно-складские объекты** – объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельно стоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские, и производственные, и смешенные). В

39

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D.

2. **Специализированные высококлассные складские объекты** – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассным складским объектам можно отнести склады классов А и В.

3. **Объекты, предназначенные для пищевого**

Рис. 2. Фрагмент Справочника оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Под ред. Лейфера Л.А.

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

Далее рассмотрены объявления о продаже коммерческой недвижимости производственно-складского назначения.

Таблица 11. Анализ предложений производственно-складских объектов по г. Улан-Удэ.

Адрес(Район)	Уч. (сот.)	Площадь	Цена, общ. ↓	Дата	Примечание Пользователь
Район: Октябрьский Денисова 13	150	-	15 500 000	14.07.22	Продается производственная база в черте города по ул. Ден.. АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Советский Борсоева 105	47	1500	16 000 000	14.07.22	Производственное помещение общей площадью 1427,5 кв.м., в.. АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Октябрьский Сахьяновой, 5	-	490	20 000 000	14.07.22	Станция технического обслуживания с оборудованием, автоно.. АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Железнодорожный Тракторная	42	936	22 000 000	14.07.22	Производственная база с центральными коммуникациями, здан.. АН Анком (3012) 23-22-11

Адрес(Район)	Уч. (сот.)	Площадь	Цена, общ. ↓	Дата	Примечание Пользователь
Район: Железнодорожный Ботаническая, 71	120	400	25 000 000	14.07.22	Производственная база - земельный участок 1,2 Га в собств... АН АНКОН (3012) 23-22-11
Район: Октябрьский Домостроительная, 10	170	5550	25 000 000	14.07.22	Производственная база, земельный участок общей площадью 1... АН АНКОН (3012) 23-22-11
Район: Советский Автотранспортная 21а	70	1830	26 000 000	14.07.22	Действующее мебельное производство. Здание цеха с офисами.. АН АНКОН (3012) 23-22-11
Район: Октябрьский Гусиноозерская	72	-	26 000 000	14.07.22	Производственная база, земельный участок 0,72 Га в собств... АН АНКОН (3012) 23-22-11
Район: Советский ул.Оцимика, 00	7700	776	27 000 000	07.09.22	Продается объект промышленно-складского назначения: де... АН Консуд 89025640494
Район: Тарбагатайский с. Вознесеновка, улица Степная	710	1999	38 000 000	14.07.22	Адрес: РБ, район Тарбагатайский, с.Вознесеновка, улица С... АН АНКОН (3012) 23-22-11
Район: Октябрьский Сахьяновой, 9	20	1000	50 000 000	14.07.22	Производственно-складское отдельностоящее здание, общая п... АН АНКОН (3012) 23-22-11

Онлайн-показ

Свободного назначения, 17.2 м²
39 535 Р за м²
Сталбовая ул., 54А
р-н Октябрьский
3 дня назад

Онлайн-показ

Свободного назначения, 30,8
35 484 Р за м²
Ключевская ул., 6Д
р-н Октябрьский
3 недели назад

Онлайн-показ

Продам помещение свободного назначения, 53.8 м²
27 695 Р за м²
ул. Борсоева, 109
р-н Советский
20 часов назад

Онлайн-показ

Продам производственное помещение, 300 м²
6 000 Р за м²
с. Суэка, ДНП Надежда
4 дня назад

Онлайн-показ

Склад, 152.2 м²
12 484 Р за м²
Домостроительная ул., 24
р-н Октябрьский
1 неделю назад

Онлайн-показ

Производство, 270 м²
10 000 Р за м²
с. Сотниково, Дачная ул., 19Б
3 недели назад

Онлайн-показ

Помещение свободного назначения, 171 м²
17 544 Р за м²
с. Ильинка, микрорайон Сосновый
2 недели назад

Онлайн-показ

Свободного назначения, 43.6 м²
71 101 Р за м²
ул. Буйко, 20А
р-н Железнодорожный
2 недели назад

Онлайн-показ

Производство, 240.4 м²
18 719 Р за м²
ул. Борсоева, 105
р-н Советский
2 недели назад

Рис.3. предложения о продаже производственно-складских площадей



<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>
<p>База на Бурводе 25 000 Р за м² ул. Строителей, 35Б р-н Советский 1 неделю назад</p>	<p>♥ Производственное помещение, 1222 м² 6 547 Р за м² ул. Борсова, 105 р-н Советский 3 дня назад</p>	<p>♥ Свободного назначения, 700 м² 12 857 Р за м² ул. Борсова, 105 р-н Советский 1 неделю назад</p>	<p>Здание 2 352 Р за м² ул. Борсова, 105 р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>	<p>♥ База 4 839 Р за м² Светлая ул., 15 р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>♥ Производство, 2072.1 м² 7 239 Р за м² ул. Борсова, 105 р-н Советский 3 недели назад</p>
<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>
<p>Свободного назначения, 240 м² 40 000 Р за м² ул. Бабушкина, 180 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	<p>♥ Свободного назначения, 122,2 м² 81 506 Р за м² ул. А.У. Модогова, 1А р-н Советский 1 неделю назад</p>	<p>♥ Производственное здание 272,2 м² с участком земли 36 738 Р за м² ул. Сахьяновой, 9 р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>	<p>Производственное помещение, 576.5 м² 27 754 Р за м² микрорайон Кирзавод, Моховая ул., 101 р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>	<p>♥ Производственное помещение, 1500 м² 10 667 Р за м² ул. Борсова, 105 р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>♥ Свободного назначения, 330 м² 50 000 Р за м² микрорайон Аршан, ул. Вакарина, 30 р-н Железнодорожный</p>
<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>
<p>Продаю Здание колбасного цеха с земельным участком 26 184 Р за м² ул. Спартака, 8А р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	<p>♥ Производство, 720 м² 18 750 Р за м² Советский район р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>♥ Коммерческая недвижимость на Бурводе 12 609 Р за м² Кабанская ул., 51 р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>Производство, 430 м² 39 535 Р за м² пр-т Автомобилистов, 9Б р-н Железнодорожный 1 день назад</p>	<p>♥ Продам складское помещение, 434.9 м² 39 089 Р за м² пр-т Автомобилистов, 9Б р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>	<p>♥ ПСН/Склад/Торговля, 494.9 м² (г. Улан-Удэ) 34 350 Р за м² ул. Белинского, 42 р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>

Рис. 3. Предложения производственно-складской недвижимости по Улан-Удэ <https://www.avito.ru/>



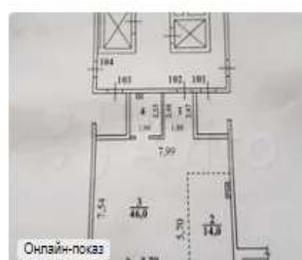
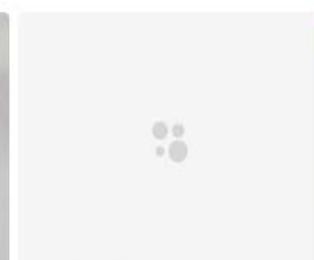
 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>
<p>Производство, 1389 м² 21 546 Р за м² ул. Любови Шевцовой, 3Б р-н Железнодорожный 2 дня назад</p>	<p>Свободного назначения, 801 м² 22 472 Р за м² ул. Бабушкина, 181 р-н Октябрьский 2 дня назад</p>	<p>База.Производство, 7000 м² 2 571 Р за м² микрорайон Заречный, Автодорожная ул., 21А р-н Советский 1 неделю назад</p>	<p>Производство, 900 м² 27 778 Р за м² ул. Лимонова, 3 р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>	<p>Продам здание, 1255.9 м² 21 394 Р за м² пр-т Строителей, 64А р-н Октябрьский 6 дней назад</p>	<p>Здание, 1255.9 м² 21 394 Р за м² пр-т Строителей, 64А р-н Октябрьский 2 недели назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>
<p>Свободного назначения, 1150 м² 16 522 Р за м² микрорайон Заречный, Автодорожная ул., 21А р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>Продам производственное помещение, 1114.6 м² 17 944 Р за м² микрорайон Заречный, Автодорожная ул., 21А р-н Советский 1 неделю назад</p>	<p>Производство, 2300 м² 9 130 Р за м² микрорайон Заречный, Автодорожная ул., 21А р-н Советский 1 неделю назад</p>	<p>Производственное помещение, 1600м² 17 500 Р за м² Тракторная ул., 7А р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	<p>Производственная база 8000м² с помещениями 1553м² 3 625 Р за м² Ботаническая ул., 40Б р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>	<p>Арендный бизнес в Нерчинске, 5500 м² 5 455 Р за м² ул. Ленина, 61 р-н Советский 1 неделю назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>
<p>Свободного назначения, 2000 м² 12 500 Р за м² Забайкальская ул., 5А р-н Октябрьский 7 часов назад</p>	<p>Свободного назначения, 1200 м² 20 833 Р за м² микрорайон Стеклозавод, Новгородская ул., 5 р-н Советский 1 день назад</p>	<p>Производство, 5550.8 м² 4 504 Р за м² Домостроительная ул. р-н Октябрьский 6 дней назад</p>	<p>Здание, 565 м² 69 027 Р за м² ул. Добролюбова, 6А р-н Железнодорожный 6 дней назад</p>	<p>Продам помещение свободного назначения, 1118 м² 35 050 Р за м² Комсомольская ул., 31А р-н Железнодорожный 2 часа назад</p>	<p>Здание, 7000 м² 6 429 Р за м² микрорайон Заречный, Автодорожная ул., 21 р-н Советский 3 недели назад</p>

Рис. 3. Предложения производственно-складской недвижимости по Улан-Удэ <https://www.avito.ru/>



 <p>Просмотрено</p> <p>1/22</p> <p>Отдельный вход</p> <p>8 000 000 ₽ 8 100 000 ₽ 36 782 ₽/м²</p> <p>Производство 217.5 м² 1/5 эт. ул. Любови Шевцовой р-н Матросова п</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/25</p> <p>Отдельный вход</p> <p>14 500 000 ₽ 15 000 000 ₽ 6 998 ₽/м²</p> <p>Производство 2072.1 м² 1/1 эт. ул. Борсоева р-н Виадук</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/40</p> <p>Отдельный вход</p> <p>21 000 000 ₽ 9 130 ₽/м²</p> <p>Производство 2300 м² 1/1 эт. ул. Автотранспортная р-н Бурвод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/8</p> <p>4 900 000 ₽ 8 838 ₽/м²</p> <p>Склад 554.4 м² 1/1 эт. ул. Учебная р-н Бурвод</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/38</p> <p>Отдельный вход</p> <p>20 000 000 ₽ 17 944 ₽/м²</p> <p>Производство 1114.6 м² 1/1 эт. ул. Автотранспортная р-н Бурвод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/32</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 900 000 ₽ 5 657 ₽/м²</p> <p>Производство 512.6 м² 1/3 эт. ул. Новгородская р-н Стеклозавод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/15</p> <p>9 500 000 ₽ 11 718 ₽/м²</p> <p>Производство 810.7 м² 1/1 эт. ул. Учебная р-н Бурвод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/49</p> <p>Отдельный вход</p> <p>15 000 000 ₽ 17 000 000 ₽ 24 534 ₽/м²</p> <p>Производство 611.4 м² -1/2 эт. ул. Советская р-н Центр города</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 3а. Предложения производственно-складской недвижимости АН Этажи

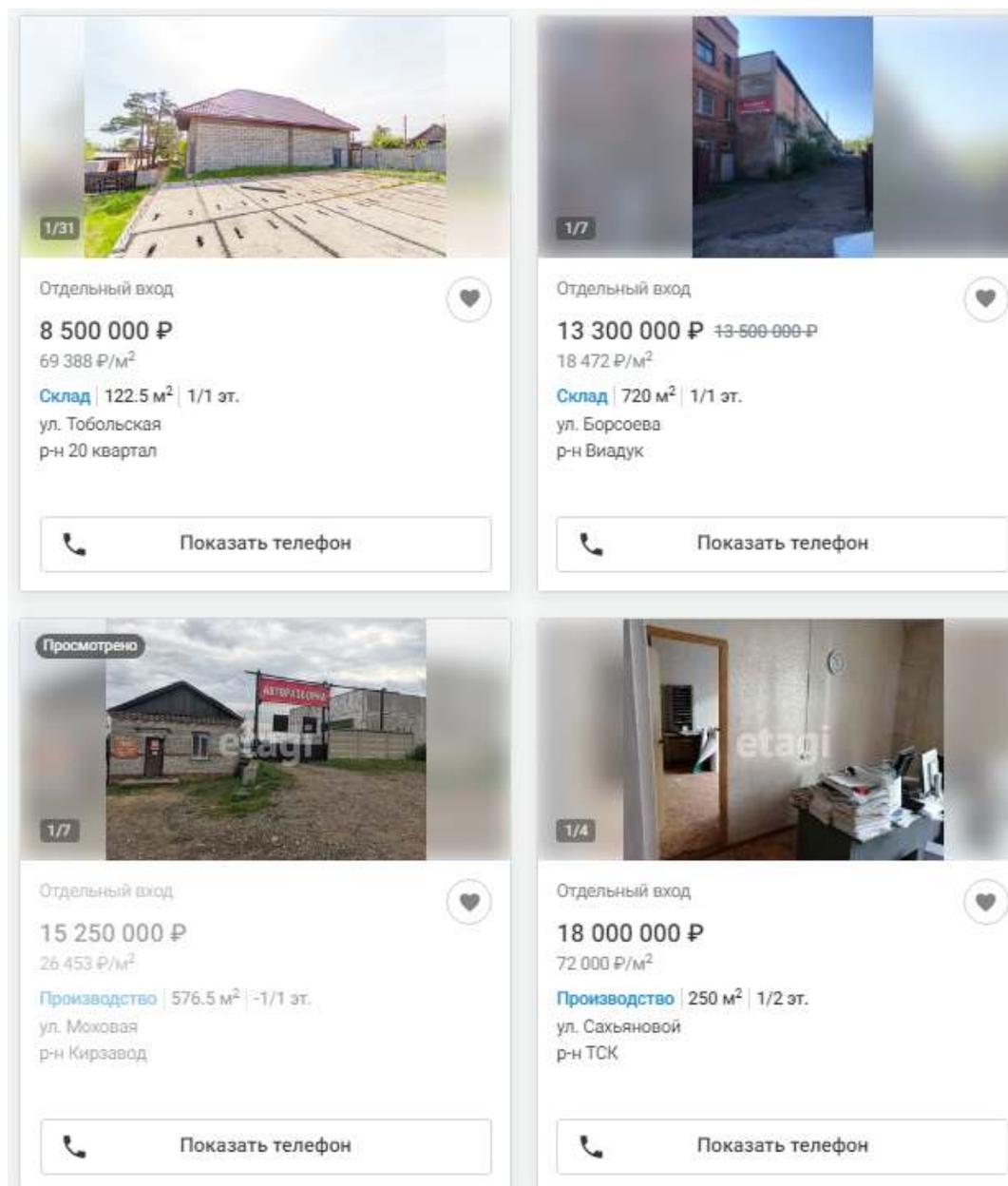


Рис. За. Предложения производственно-складской недвижимости АН Этажи

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

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

3. Разброс цен предложений в данном сегменте рынка достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4лет. Цены на производственно складскую недвижимость варьируются на текущий момент по г. Улан-Удэ, от 2 352 руб. / кв.м. до 72 000 руб. / кв.м., в областном центре т.е. г. Улан-Удэ, средний диапазон аналогичных с оцениваемыми объектами варьируется от 2 352 руб./кв.м. до 50 000 руб./кв.м.. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство или иную коммерческую недвижимость.

Исходя из Анализа можно сделать вывод и том, что зачастую информация в объявлениях указывается неверно, или неточно, и чаще всего недостаток информации можно встретить в объявлениях производственно-складской недвижимости.

Исходя из экономической ситуации в Республике Бурятия, можно сделать не однозначный вывод, цены на коммерческую недвижимость то падают, то вновь растут, многое зависит от собственников, кто продают недвижимость, это вызывает очень большой разброс цен а так же не развитость рынка. На текущий момент производственно-складская либо административно-производственная недвижимость, представлена на рынке в



виде старых заброшенных зданий, зданий в удовлетворительном состоянии, небольшое количество предложений где производственные базы продаются в хорошем состоянии, но цены на такие объекты значительно высоки. В Республике нет такого потенциала, у покупателей, вкладывать деньги в покупку полуразрушенных зданий, рынок стоит на месте, помимо этого стоит учитывать что в текущей обстановке, которая происходит в стране, с учетом санкций, 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.

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 универсальных производственных объектов, составляет от 11,1% до 23,6%.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 226

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1%	23,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	10,0%	21,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,2%	23,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,1%	22,0%

Рис. 4. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 317.

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

48

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

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

Рис. 4. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 48-49.

Величина скидок на торг может зависеть от многих факторов: и от состояния экономики, и от местоположения, и от активности рынка, и от качественных характеристик объекта. Выбор конкретного



значения этой величины осуществляется оценщиком внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для объекта оценки. Так же стоит учитывать, что рынок на момент оценки имеет все признаки неактивности, низкий уровень торговой активности, большой разброс цен, производственно-складской сегмент практически не имеет потенциальных покупателей, и не пользуется спросом.

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

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

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

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

Фактор площади объекта

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

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

Стоимость объектов недвижимости производственно-складского сегмента по г. Улан-Удэ колеблется от 2 352 руб. / кв.м. до 72 000 руб. / кв.м., в областном центре т.е. г. Улан-Удэ, средний диапазон аналогичных с оцениваемыми объектами варьируется от 2 352 руб./кв.м. до 50 000 руб./кв.м.. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство или иную коммерческую недвижимость.

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

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

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ 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 (ст. 23 ФСО-1), когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Затратный подход не применялся для зданий Контрольно-пропускного пункта и здания казармы, ввиду того что не отражает более точную рыночную картину, так как на текущий момент эти здания используются как производственно-складская недвижимость с гаражами, боксами и т.д. следовательно данные здания в рамках данного подхода не будут рассчитываться, год постройки 1973 это может привести к значительному некорректному результату, в доступных справочниках подобных зданий нет, так ранее не представляется возможным узнать к какому назначению они относились.

Здание штаба, столовой будет рассчитываться в рамках затратного подхода, так как исходя из информации предоставленной в техническом паспорте и назначения, можно найти в справочниках УПСС, подобные аналоги для расчета рыночной стоимости. Помимо этого стоит учесть что здание никак не используется, находится в удовлетворительном состоянии и требует капитального ремонта, это говорит о, том что можно будет применить физический износ согласно, конструктивным элементам.

Примечание: Здание Штаба, столовой в удовлетворительном состоянии, находится в таком состоянии более года, так как реконструкция была незавершена, при проведении ремонта стоимость была бы выше, но на сегодняшний день рынок предложений очень ограничен зданиями подобного типа, в основном продаются зданиям под склад, либо под производство с высокими потолками, административно-производственных зданий немного. Конструктивные элементы довольно хорошие, это говорит о том, что в здании можно провести капитальный ремонт и использовать его в коммерческих целях, так как местоположение для этого привлекательно.

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 республиканские сайты <http://www.uurielt.ru>, www.avito.ru, оценщик пришел к выводу: в г. Улан-Удэ не достаточно предложений по аренде подобного типа недвижимости, но для производственно складской недвижимости данный подход может дать не корректный результат, так как арендные ставки не столь высоки и могут указываться не корректно, поэтому доходный подход не применялся. В основном предложения об аренде производственно-складского сегмента, это предложения металлических ангаров, или небольших складских помещений для хранения товаров и т.д.

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

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется (Ст. 22 ФСО-1), когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от



использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

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

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

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

Данный подход применяется только для зданий которые используются в качестве производственно-складской недвижимости, а именно здания КПП, склад, гараж и здания Казармы, так как может отразить ситуацию на рынке, исходя из имеющегося Анализа данных по предложениям. Стоит учесть что в рамках сравнительного подхода рассчитывается стоимость нежилых зданий без учета стоимости земельного участка под застройкой. Для здания штаба столовой, на текущий момент нет Аналогов на рынке, которые были бы, со схожими характеристиками, и административным назначением.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости нежилых зданий сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

Таблица 12 Описание объектов-аналогов для оцениваемых зданий.

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	универсальные производственно-складские объекты (имеются помещения для автомобилей)			
Цена предложения, руб.	оценка	12 500 000	7 500 000	15 250 000



Тип объекта	здание	здание	здание	здание																								
Дата предложения	оценка	29.03.2022	14.09.2022	22.09.2022																								
Общая площадь, кв.м.	480/ 568,9	495,8	300	576,5																								
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	25 211,78	25 000,00	26 452,73																								
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Конечная	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Кирзавод, ул. Моховая	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Строителей, 35Б р-н Советский	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Кирзавод, ул. Моховая																								
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации	Электроснабжение, центральные коммуникации																								
Этажность	1	1	1	1																								
наличие земельного участка	-	есть	есть	есть																								
доля стоимости земельного участка в ЕОН(Едином объекте недвижимости) %	<p>Так как стоимость зданий определяется без учета стоимости земельного участка, то необходимо, стоимость объектов аналогов очистить от стоимости земельного участка. Согласно справочнику оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., следует что в Едином объекте недвижимого имущества, доля стоимости земельного участка составляет 26%, для универсальных производственно складских объектов.</p> <p>Границы расширенного интервала значений доли стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости ЕОН</p> <p style="text-align: right;">Таблица 71</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Класс объектов</th> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>0,74</td> <td>0,64</td> <td>0,84</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>0,76</td> <td>0,67</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>0,76</td> <td>0,66</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>0,70</td> <td>0,60</td> <td>0,81</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>0,72</td> <td>0,63</td> <td>0,82</td> </tr> </tbody> </table>				Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал		1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,64	0,84	2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,76	0,67	0,85	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,76	0,66	0,85	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,70	0,60	0,81	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,72	0,63	0,82
Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал																										
1. Универсальные производственно-складские объекты	0,74	0,64	0,84																									
2. Специализированные высококлассные складские объекты	0,76	0,67	0,85																									
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	0,76	0,66	0,85																									
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	0,70	0,60	0,81																									
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	0,72	0,63	0,82																									
доля стоимости земельного участка в ЕОН(Едином объекте недвижимости)руб.		3 250 000	1 950 000	3 965 000																								
доля стоимости улучшений в ЕОН		9 250 000	5 550 000	11 285 000																								
Рыночная стоимость 1 кв.м. улучшений без учета земли	Данная величина принимается для расчетов стоимости зданий без учета стоимости земли.	18 657	18 500	19 575																								
физическое состояние	среднее, удовлетворительное, пригодно к использованию	среднее, удовлетворительное, пригодно к использованию	среднее, удовлетворительное, пригодно к использованию	среднее, удовлетворительное, пригодно к использованию																								
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7233032/	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_na_burvode_1229083_800	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6237438/																								



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 13. Корректировки для расчета стоимости нежилых зданий

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки																							
Корректировка на дату	1 2 3	0 0 0	В данном случае корректировка не потребуется однозначно для объектов налогов 2 и 3, для объекта аналога 1 корректировка не применяется, так как не выявлено зависимости на рынке по данному фактору. Рынок недвижимости находится в подвешенном состоянии, сделки не проводятся, рынок предложений падает, а спрос полностью отсутствует.																							
Цена продажи	1 2 3	-23,6 -23,6 -23,6	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых зданий индустриальной застройки, а так же универсальных производственно-складских объектов может достигать до 23,6%, в данном случае поправка составляет -23,6%, обусловлено это тем что в период кризиса в стране достаточно сложная экономическая ситуация, и большое количество объявлений снято с продажи, а некоторые понизили цены, так как производственные помещения не сильно востребованы, и не имеют привлекательности (поправка согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 317)</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</small></p> <p>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</p> <p style="text-align: right;">Таблица 226</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>17,3%</td> <td>11,1% - 23,6%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>15,8%</td> <td>10,0% - 21,6%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>17,3%</td> <td>11,2% - 23,4%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>21,7%</td> <td>14,3% - 29,2%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>16,0%</td> <td>10,1% - 22,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1% - 23,6%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	10,0% - 21,6%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,2% - 23,4%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3% - 29,2%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,1% - 22,0%
Класс объектов	Неактивный рынок																									
	Среднее	Расширенный интервал																								
Цены предложений объектов																										
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1% - 23,6%																								
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	10,0% - 21,6%																								
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,2% - 23,4%																								
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3% - 29,2%																								
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,1% - 22,0%																								
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 требуется, так как объекты Аналоги схожи по типовой зоне в пределах города. В окружении есть жилые дома, и производственные базы, объекты аналоги больше относятся к району производства с административными зданиями, но многие здания стоят пустые.																							
Корректировка на масштаб	1 2 3	0 0 0	Исходя из анализа рынка площадь подобных объектов не оказывает существенного влияния на стоимость объектов. В данном случае при анализе рынка зависимости от площади на рынке именно производственно-складской недвижимости не выявлено. Стоит отметить что данный фактор может сказываться на площади объектов которые свыше 2000 кв.м. и более, для 5000 кв.м. в данном случае объекты аналоги подбирались наиболее схоже по всем параметрам, помимо этого вне зависимости от различия по площади, у всех рассматриваемых объектов аналогов можно сказать одинаковая цена, что говорит об идентичности объектов Аналогов.																							



			Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия																																																										
			Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения различного класса качества Таблица 65																																																										
			высококласные производственно-складские объекты классов А, А+, В, В+ (цены/арендные ставки) аналог																																																										
	Площадь, кв.м		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1000-5000</th> <th>5000-7500</th> <th>7500-10000</th> <th>10000-15000</th> <th>15000-20000</th> <th>20000-50000</th> <th>>50000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">объект оценки</td> <td>1000-5000</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,14</td> <td>1,19</td> <td>1,24</td> <td>1,35</td> </tr> <tr> <td>5000-7500</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,09</td> <td>1,13</td> <td>1,23</td> </tr> <tr> <td>7500-10000</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,09</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>10000-15000</td> <td>0,84</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,13</td> </tr> <tr> <td>15000-20000</td> <td>0,81</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> </tr> <tr> <td>20000-50000</td> <td>0,74</td> <td>0,81</td> <td>0,84</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>>50000</td> <td>0,71</td> <td>0,78</td> <td>0,81</td> <td>0,84</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> </tr> </tbody> </table>		1000-5000	5000-7500	7500-10000	10000-15000	15000-20000	20000-50000	>50000	объект оценки	1000-5000	1,00	1,09	1,14	1,19	1,24	1,35	5000-7500	0,91	1,00	1,04	1,09	1,13	1,23	7500-10000	0,88	0,96	1,00	1,04	1,09	1,18	10000-15000	0,84	0,92	0,96	1,00	1,04	1,13	15000-20000	0,81	0,88	0,92	0,96	1,00	1,09	20000-50000	0,74	0,81	0,84	0,88	0,92	1,00	>50000	0,71	0,78	0,81	0,84	0,88	0,96
	1000-5000	5000-7500	7500-10000	10000-15000	15000-20000	20000-50000	>50000																																																						
объект оценки	1000-5000	1,00	1,09	1,14	1,19	1,24	1,35																																																						
	5000-7500	0,91	1,00	1,04	1,09	1,13	1,23																																																						
	7500-10000	0,88	0,96	1,00	1,04	1,09	1,18																																																						
	10000-15000	0,84	0,92	0,96	1,00	1,04	1,13																																																						
	15000-20000	0,81	0,88	0,92	0,96	1,00	1,09																																																						
	20000-50000	0,74	0,81	0,84	0,88	0,92	1,00																																																						
	>50000	0,71	0,78	0,81	0,84	0,88	0,96																																																						
			низкокласные производственно-складские объекты (класса С и ниже) (цены) аналог																																																										
	Площадь, кв.м		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th><1000</th> <th>1000-3000</th> <th>3000-5000</th> <th>5000-10000</th> <th>10000-15000</th> <th>15000-20000</th> <th>>20000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">объект оценки</td> <td><1000</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,22</td> <td>1,33</td> <td>1,43</td> <td>1,53</td> </tr> <tr> <td>1000-3000</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,20</td> <td>1,29</td> <td>1,38</td> </tr> <tr> <td>3000-5000</td> <td>0,82</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,17</td> <td>1,23</td> </tr> <tr> <td>5000-10000</td> <td>0,75</td> <td>0,83</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,13</td> </tr> <tr> <td>10000-15000</td> <td>0,70</td> <td>0,77</td> <td>0,85</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>15000-20000</td> <td>0,67</td> <td>0,74</td> <td>0,81</td> <td>0,89</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>>20000</td> <td>0,66</td> <td>0,72</td> <td>0,80</td> <td>0,87</td> <td>0,94</td> <td>0,98</td> </tr> </tbody> </table>		<1000	1000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000	объект оценки	<1000	1,00	1,10	1,22	1,33	1,43	1,53	1000-3000	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29	1,38	3000-5000	0,82	0,91	1,00	1,09	1,17	1,23	5000-10000	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13	10000-15000	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00	1,05	15000-20000	0,67	0,74	0,81	0,89	0,95	1,00	>20000	0,66	0,72	0,80	0,87	0,94	0,98
	<1000	1000-3000	3000-5000	5000-10000	10000-15000	15000-20000	>20000																																																						
объект оценки	<1000	1,00	1,10	1,22	1,33	1,43	1,53																																																						
	1000-3000	0,91	1,00	1,10	1,20	1,29	1,38																																																						
	3000-5000	0,82	0,91	1,00	1,09	1,17	1,23																																																						
	5000-10000	0,75	0,83	0,92	1,00	1,07	1,13																																																						
	10000-15000	0,70	0,77	0,85	0,93	1,00	1,05																																																						
	15000-20000	0,67	0,74	0,81	0,89	0,95	1,00																																																						
	>20000	0,66	0,72	0,80	0,87	0,94	0,98																																																						
Корректировка физическое состояние	1 2 3	0 0 0	Корректировка не требуется, так как все рассматриваемые объекты находятся в среднем удовлетворительном состоянии, пригодном для использования и эксплуатации зданий.																																																										
Корректировка на коммуникации	1 2 3	0 0 0	Все рассматриваемые объекты оценки и объекты аналоги, расположены в пределах городской черты, и имеет схожее назначение, а так же набор коммуникаций, на земельном участке (где расположены объекты оценки), все коммуникации подведены, поэтому для подвода тех или иных коммуникаций, не составит проблем. Так как те или иные коммуникации подводят по требованию. В одном из зданий не подведено отопление но, есть электрический котел, здание отапливается, соответственно корректировка не потребуется.																																																										

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

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

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

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

Последовательность внесения корректировок:

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

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

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;



S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 14. Определение справедливой стоимости нежилого здания Казарма, медпункт

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	12 500 000	8 000 000	11 285 000
2	Общая площадь, кв.м.	480/ 568,9	495,8	300	576,5
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2) без учета стоимости земельного участка в ЕОН (с. Таблицу 12.)	оценка	18 657	18 500	19 575
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	18 657	18 500	19 575
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-23,6%	-23,6%	-23,6%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	14 254	14 134	14 955
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	14 254	14 134	14 955
10	Корректировка на наличие коммуникаций %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	14 254	14 134	14 955
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	14 254	14 134	14 955
14	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	14 254	14 134	14 955
16	Корректировка на тип объекта, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	14 254	14 134	14 955
18	Корректировка на состояние отделки, %	оценка	0,00%	0%	0,00%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	14 254	14 134	14 955
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (S_i)	оценка	0%	0%	0%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (S_{i+1})		1,00	1,00	1,00
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(S_{i+1})]$		1,00	1,00	1,00
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			3,0	
24	Весовой коэффициент	-	33%	33%	33%
25	Сумма весов	-		100%	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	4 751	4 711	4 985
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			14 447	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			480/ 568,9	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)			6 934 560 / 8 218 898	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			6 935 000/ 8 220 000	



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

8 220 000

(восемь миллионов двести двадцать тысяч) рублей.

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

6 935 000

(шесть миллионов девятьсот тридцать пять тысяч) рублей.

5.2. Определение справедливой стоимости здания штаба в рамках затратного подхода

Расчет стоимости затратным методом производится в несколько этапов.

1.Определение стоимости участка земли как незастроенного.

2.Определение стоимости восстановления существующих улучшений. Восстановительная стоимость рассчитывается как стоимость воспроизводства или стоимость замещения.

3.Определение накопленного износа оцениваемого объекта на дату оценки.

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и базируется на том, что потенциальный покупатель не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую ему обойдется приобретение соответствующего участка земли под застройку и возведение аналогичного по назначению, качеству и полезности объекта в обозримый период времени без существенных дополнительных издержек.

Суть данного метода определения справедливой стоимости состоит в расчете полной восстановительной стоимости здания или сооружения (стоимости воспроизводства или стоимости замещения) с последующим вычетом оцененного износа и увеличением на стоимость участка земли как незастроенного:

$$C = ПВС - И + C_{зем};$$

где С - стоимость здания, определенная затратным методом;

ПВС - полная восстановительная стоимость здания;

И - износ здания (физический, функциональный и экономический);

C_{зем} - стоимость земельного участка как незастроенного.

Подход с точки зрения издержек (затрат) основан на предположении о том, что издержки на строительство объекта плюс издержки на приобретение участка и его подготовку к строительству являются приемлемым ориентиром при определении справедливой стоимости недвижимого имущества.

Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка

Согласно п.24е ФСО №7 «Оценка недвижимости», расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возмещение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных

Таблица 15. Описание оцениваемого здания

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	Нежилое здание (штаб, столовая) Использование: Административное	Технический паспорт
Наименование по Выписке из ЕГРП	Штаб столовая , назначение: нежилое	Выписка из ЕГРП
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Конечная, д. 3Д.	Выписка из ЕГРП
Кадастровый номер	03:24:032805:60	Выписка из ЕГРП
Площадь здания кв.м.	607,9	Выписка из ЕГРП/ технический паспорт
Литер	А	Технический паспорт
Год постройки	1987	Технический паспорт
Количество этажей наземной части	1	Выписка из ЕГРП/ Технический паспорт
Подвал/ цоколь	-	Технический паспорт на здание
Высота этажа м.	2,86; 2,66; 2,43	Технический паспорт на здание



Объем строительный, куб.м.	2 174	Технический паспорт на здание
Застроенная площадь, кв.м.	766,9	Технический паспорт на здание
Текущее использование	Нежилое, не используется (на реконструкции)	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика

Конструктивные элементы Таблица 16

Наименование	Штаб, столовая	
Фундамент	Бетонные блоки	
Стены	Сборнощитовые	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные деревянные	
Перекрытия	Деревянные утепленные	
Крыша	Шифер	
Полы	Деревянные, бетонные, ДСП, линолеум	
Проемы оконные	Двойные створные	
Проемы дверные	Филленчатые	Деревянная
Отделочные работы	Отсутствует	
Инженерные коммуникации	Центральное электроснабжение, водоснабжение, отопление, на текущий момент все отключено.	
Текущее использование	Не используется	
Состояние объекта (субъективная оценка)	Удовлетворительное	

Расчет стоимости нового строительства (затраты на создание (воспроизводство или замещение) объекта недвижимости без учета накопленного износа)

В настоящем отчете применяется принцип замещения, который основан на возможности определения стоимости объекта, приписав ему стоимость нового строительства эквивалентного здания в современных условиях (при современном уровне цен на аналогичные работы, материалы и механизмы) и вводя затем поправки на строительную готовность и степень износа.

В стоимость замещения включаются все затраты по застройке, включая затраты на разработку участка, на инженерную инфраструктуру и любое дополнительное оборудование экологического назначения, которое требуется в соответствии с законодательными и нормативными актами.

В стоимость замещения включаются все обычные в данных случаях расходы, а также все расходы, связанные с получением разрешений, лицензий или проведением экспертиз, включая экологическую экспертизу и прочие оценки, необходимые в соответствии с законодательными или нормативными актами. Стоимость финансирования должна учитываться на базе текущей стоимости заемного капитала, или в исключительных случаях, по принятой для данного Объекта внутренней ставке.

Определение восстановительной или замещающей стоимости производится:

- на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки;
- на основании расчетов затрат, необходимых для получения на дату оценки либо точной копии объекта оценки, либо объекта-заместителя равной полезности;
- на основании данных о стоимости строительных контрактов на возведение аналогичных объектов в аналогичных рыночных условиях.

В качестве метода для определения прямых и косвенных издержек на строительство зданий и сооружений в настоящей оценке использовался *Метод расчета на основании данных специализированных нормативных баз и справочников для оценки*: Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м., 1 куб. м.) аналогичного здания, сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем).

Стоимость сравнительной единицы определялась с использованием Справочника оценщика КО-ИНВЕСТ УПСС в ценах на 01.01.2020 г. «Общественные здания». Базисная стоимость одной единицы приводилась к стоимости на дату оценки с использованием коэффициентов удорожания/удешевления. Базисная стоимость отражает информацию о стоимости строительства в базисном регионе – Московской области. Все корректирующие коэффициенты приняты или рассчитаны согласно технической части к Сборникам КО-ИНВЕСТ УПСС.



Классификация типов конструктивных систем КО-ИНВЕСТ

Конструктивная система — это совокупность признаков здания, сооружения или иного комплексного объекта, однозначно определяющая тип объекта и метод корректировки и индексации его стоимости.

Все объекты справочника имеют принципиально важный признак — тип конструктивной системы в соответствии с классификацией, принятой в изданиях КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» и информационно-аналитическом бюллетене «Индекс цен в строительстве». Применение корректирующих коэффициентов по КС КО-ИНВЕСТ, регионально-экономических коэффициентов, а также индексов цен, ежемесячно/ежеквартально рассчитываемых КО-ИНВЕСТ для актуализации справочников оценщика напрямую зависит от типа конструктивной системы каждого объекта.

Классификация всех объектов-аналогов по конструктивным системам является авторской разработкой компании «КО-ИНВЕСТ»

Конструктивные системы зданий и сооружений, укрупненные стоимостные показатели которых содержатся в справочниках оценщика, представлены следующими большими группами:

- Здания
- Сооружения
- Реставрационно-восстановительные работы
- Сложные комплексы работ
- Комплексные составные объекты

Расчет индексов цен по всей номенклатуре КС производится КО-ИНВЕСТ ежемесячно, и ежеквартально публикуются корректирующие коэффициенты для актуализации всей серии «Справочник оценщика» в текущий уровень цен.

Здания

При определении класса конструктивной системы зданий в случае невозможности однозначно определить КС во внимание принимается тот материал несущих и ограждающих конструкций, который имеет преимущественное применение.



Рис. 6. Ко-Инвест - 2020 г. стр 21

ЗДАНИЯ			
Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы	Примеры объектов
Кирпич, мелкие стеновые блоки	Железобетон, сталь, кирпич, мелкие стеновые блоки	КС-1	Кирпичные здания с железобетонными перекрытиями, стальным или железобетонным каркасом, а также бескаркасные здания из кирпича
Мелкие стеновые ячеистые и слоистые блоки	Железобетон, сталь	КС-1а	Здания с каркасом из монолитного железобетона, с заполнением стен мелкоштучными стеновыми материалами
Кирпич	Древесина	КС-2	Кирпичные здания с деревянными перекрытиями, а также саманные, саманно-сырцовые
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3	Крупноблочные здания, здания из сборного железобетона бескаркасной конструкции, с железобетонными перекрытиями
Железобетон	Железобетон в каркасных системах	КС-4	Здания из монолитного железобетона, с монолитным каркасом
Железобетон	Сталь	КС-5	Промышленные и складские здания, а также прочие здания различного коммерческого назначения со стальным каркасом и стенами из сборного железобетона

Рис. 6.а Ко-Инвест - 2020 г. стр 22



Оцениваемый объект согласно обновленному справочнику относится к классу конструктивной системы КС-2. Данная конструкция предусматривает все дополнительные конструкции повышающих привлекательность объекта.

Индексы (коэффициенты) отражают наиболее типичную ситуацию в строительстве (средние цены на материалы, изделия и конструкции) на период их действия и позволяют учесть в совокупности все факторы, влияющие на реальный размер стоимости СМР конкретного Объекта, применив дополнительно повышающие и/или понижающие корректировки при определении договорных цен.

Выбор аналогов для расчета стоимости здания

СТОЛОВЫЕ на 50 мест без подвала										Этажность: 1, Высота, м: 4.4			КС-2				
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бутобетонный / бетонный / железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА - Кирпичные ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ - Деревянные										ПОЛЫ - Керамическая плитка / паркетные / поливинилхлоридные ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Улучшенная ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Штукатурка							
Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ			
ru03.05.000.0073												Econom	РУБ. на 1 м3	12 264			
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КРЫША	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБЫНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРИБОРЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОБЪЕДИНЕННЫЕ РАБОТЫ	ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ И ВОЗМОЖНОЕ НАРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СВАРОЧНЫЕ РАБОТЫ	ПРОЧИЕ РАБОТЫ И ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.05.000.0073	1226,8	2825,0	613,4	856,4	984,3		856,4	1105,6	1469,9	121,3		946,1	537,0	696,5	25,5		12264,0
	10,00%	23,03%	5,00%	6,96%	8,03%		6,96%	9,01%	11,99%	0,99%		7,71%	4,38%	5,68%	0,21%		100,00%

Рис. 7 Справочная стоимость единицы измерения по справочнику оценщика УПСС «Общественные здания» издания КО-ИНВЕСТ 2020 г. (стр.391, код. объекта - аналога ru03.05.000.0073)

Расчет затрат на воспроизводство объекта оценки

Расчет затрат на воспроизводство (с элементами затрат на замещение) здания определен по сборнику УПСС «общественные здания» издания КО-ИНВЕСТ ценах на 01.01.2020 с применением поправочных коэффициентов и индексов перехода к ценам на дату оценки. Оцениваемое здание по классу конструктивной системы относится к КС-1 Econom. Описание объекта-аналога по сборнику приведено на рис.7, описание объекта оценка по данным технического паспорта (приложение отчета).

Сопоставление параметров объекта оценки и объекта-аналога по сборнику УПСС «Общественные здания» издания КО-ИНВЕСТ 2020 г.

Таблица 17

№ п/п	Наименование характеристик и параметры здания, ед. изм.	Объект анализа	Объект – аналог по справочнику
1	Назначение здания	Штаб, столовая	Столовая
2	Объемно-планировочные и функциональные параметры:		
	Строительный объем, куб.м.	2174	-
	Общая площадь, кв.м.	607,9	-
	Количество этажей	1	1
3	Конструктивное решение:		
	Фундамент	бетонный	бетонный
	Стены наружные	Кирпичные/деревянные	Кирпичные/деревянные
	Кровля	Шифер	Металлочерепица
4	Инженерное оборудование (наличие +/-):		
	Отопление	+	+
	Водоснабжение, канализация	+	+
	Электроснабжение	+	+
5	Район сейсмичности, балл	8	6
6	Класс конструктивной системы	КС-2	КС-2
7	Код объекта-аналога по справочнику	ru03.05.000.0073	
8	Необходимые поправки к данным по справочнику:	- поправка на регион - поправка на сейсмичность - поправка прибыли предпринимателя - поправка на дату Помимо этого стоит учитывать, что для расчета затрат на воспроизводство не будет учитываться отделка, так как в здании ее нет,	



	и коммуникации. Таким образом 12264 – 11,99% (внутренняя отделка) – 7,71% (отопление и прочие работы) – 0,99% (прочие конструкции) – 5,68% (электричество) - 0,21% (слаботочные системы) – 4,38% (водоснабжение) -8,03% (кровля) = 12264 -38,99% = 7 482 руб./ куб. м.
--	--

Описание вносимых корректировок

Поправка на регион равен 0,941.

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона	панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины			
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины		
				в бескаркасных системах	в каркасных системах						
Класс конструктивных систем											
		КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Восточно-Сибирский район											
Республика Бурятия	1,012	0,954	0,941	0,947	0,929	0,991	0,957	0,969	0,995	0,999	
Республика Тыва	0,884	0,824	0,826	0,849	0,839	0,881	0,869	0,874	0,927	0,923	
Республика Хакасия	0,879	0,906	0,805	0,905	0,832	0,893	0,846	0,886	0,893	0,915	
Красноярский край (южнее 60-параллели)	1,130	1,126	1,231	0,928	1,104	1,165	1,136	1,137	1,265	1,195	
Красноярский край (севернее 60-парал.)*	1,267	1,264	1,381	1,041	1,238	1,307	1,275	1,276	1,420	1,340	
Иркутская область (южнее 60-параллели)	0,923	0,929	0,894	0,891	0,907	0,957	0,972	0,961	0,983	0,949	
Иркутская область (севернее 60-парал.)	1,008	1,015	0,976	0,973	0,991	1,045	1,061	1,050	1,073	1,036	
Забайкальский край	1,082	0,989	1,006	0,933	1,002	1,029	1,014	1,006	1,078	1,095	

Рис. 8. Региональные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Общественные здания.

Поправка на дату оценки

Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В данном случае Оценщик не принимает поправку на дату оценки так как на рынке производственно-складского сегмента нестабильная ситуация рынок стоит на месте и цены не меняются на протяжении долго периода. К тому же расчетная величина стоимости полученная в рамках сравнительного подхода достаточно близка к удельному показателю справочника.

Поправка на различие в сейсмичности

Сейсмичность в баллах	α
6	1,00
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Рис. 9. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Общественные здания . 2020 г. Сейсмичность по РБ составляет 8 бал.

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

Рис. 10. Справочнику оценщика КО-ИНВЕСТ УПСС «Общественные здания» издания КО-ИНВЕСТ 2020 г **Расчет затрат на воспроизводство**

Таблица 18

№	Наименование показателя и источник информации	Значение
1	Затраты на воспроизводство 1 куб.м. в ценах на 01.01.2020 г. для Московской области, руб.	7 482
2	Поправочный региональный коэффициент для Республики Бурятия, класс КС-1. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Общественные здания. 2020 г.,	0,941
3	Поправочный коэффициент на дату.	1,0



4	Поправочный коэффициент на площадь объекта. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Общественные здания . 2020 г	1
5	Поправочный коэффициент на различие в сейсмичности. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ. Общественные здания . 2020 г	1,05
6	Строительный объем	2174
7	Затраты на воспроизводство здания Штаба столовой, руб.	16 071 490
8	Итого округленно	16 070 000

Анализ износа и устареваний объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

- аддитивный;
- мультипликативный.

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

$$K = K_{\text{из. физ}} + K_{\text{фун}} + K_{\text{из. эк}}$$

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

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

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

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

Определение физического износа здания на дату оценки

При определении типа износа мы учитывали возраст здания и его фактическое состояние. Здание находится в неудовлетворительном состоянии.

Физический износ здания процесс постепенного или одномоментного ухудшения технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания (элементов), вызываемого объективными причинами



или внешними воздействиями. Либо это величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания (элемента) на определенный момент времени.

Для определения физического износа, рассматриваются удельные веса конструктивных элементов, и учитывается процент износа каждого конструктивного элемента.

Таблица 19 укрупненная шкала физического износа.

физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устранимые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	

Физический износ принимается на уровне 60%, в котором учитывается удовлетворительное состояние, что здание требует значительных ремонтных работ.

Функциональное устаревание

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности.

Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре здания, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустрашимым.

К устранимому функциональному устареванию можно отнести необходимость устройства водяных и газовых счетчиков; модернизации сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональное устаревание устранимое. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату определения стоимости объекта оценки без обновленных элементов.

К неустрашимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик здания. Величину данного вида износа рассчитывают как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

В данном случае, функциональный износ определяется экспертно, на основании шкалы экспертных оценок.

Сопоставив физическое и техническое состояние рассматриваемого нежилого здания, Оценщик пришел к выводу, что Здание не отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам, может эксплуатироваться, при проведении капитального ремонта. Поэтому функциональное устаревание принимается на уровне 0%.

Экономическое устаревание

Экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и



коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

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

Существует три метода оценки экономического устаревания:

- сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях;
- определение потерь в доходе, относящегося к изменению внешних условий.
- экспертным методом.

Применение первого подхода требует наличия достаточного для сравнения количества продаж недвижимости, отличающихся от оцениваемого по местоположению и окружению. При использовании метода капитализации лучше применять валовой рентный мультипликатор. При этом, капитализируется не весь потерянный доход, а его часть, которая приходится на здание. Экспертный метод используется, когда нет аналогов и существуют проблемы с определением мультипликатора или оценивается явно не доходный объект.

В данном случае признаки экономического (внешнего) устаревания объекта оценки принимаются на уровне 0%.

Расчет затрат на воспроизводство дома с учетом износа и устареваний

Таблица 20

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.
1	Стоимость замещения или затраты на воспроизводство здания, руб.	16 070 000
2	Физический износ 60%, руб.	9 642 000
6	Стоимость замещения (воспроизводства) здания с учетом износа и устареваний с руб.	6 428 000

Справедливая стоимость нежилого здания «Штаб, столовая», рассчитанная в рамках затратного подхода составляет с учетом округления:

6 430 000

(шесть миллионов четыреста тридцать тысяч) рублей.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: здание Штаба 6 430 000 руб..
- сравнительным подходом: 6 935 000 руб. здания КПП и 8 220 000 руб. здание Казармы.
- доходным подходом: не применялся

Целью сведения результатов используемых методов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

Существует два метода согласования результатов: метод экспертных оценок и метод анализа иерархий. Метод экспертных оценок основан на личных суждениях Оценщика о весомости того или иного подхода и учитывает следующие критерии:

1. Возможность отразить действительные намерения продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений Оценщика по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

В настоящей оценке при согласовании результатов оценки Оценщики применяли метод экспертных оценок.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости определяются следующими критериями:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального продавца или покупателя.
2. Качество информации, на основании которой проводится анализ.
3. Способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Затратный подход позволяет определить затраты на восстановление нового объекта оценки за вычетом всех форм накопленного износа. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки всех форм износа.



Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. С учетом сложившейся ситуации на рынке, типа объекта оценки, результат, полученный на основе затратного подхода, по нашему мнению, наименее надежен, чем остальные. Затратный подход в данном отчете не применялся.

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

В связи с общим ухудшением экономической ситуации наблюдается снижение спроса на коммерческую недвижимость. В новых условиях, арендаторы заинтересованы в пересмотре политики оплаты и снижении арендных ставок. Собственники снижают арендные ставки дабы сохранить арендаторов и покрыть затраты на содержание помещения. Но в то же время, продажа коммерческой недвижимости остается на прежнем уровне, так как собственники не готовы расстаться со своим имуществом по низкой стоимости. С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Полученная справедливая стоимость нежилого помещения, с удельным показателем стоимости 10 577 руб./ кв.м. и 14 447 руб./ кв.м. укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты от 2 352 руб./кв.м. до 50 000 руб./кв.м., полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

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

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

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

21 585 000

(двадцать один миллион пятьсот восемьдесят пять тысяч) рублей

в том числе :

№ п/п	Справедливая стоимость. руб.
Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Адрес: .	6 430 000
Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.	8 220 000
Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1.	6 935 000
ИТОГО	21 585 000

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

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости;

Базы данных агентств недвижимости:

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 20.05.2015г. №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 от 26.03.2003г.;

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 -2021 г. . Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2021.
21. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов для доходного подхода , Нижний Новгород, 2020.
22. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ 2020. Общественные здания.
23. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf
24. Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19 https://srosovet.ru/press/news/300320/?utm_source=email



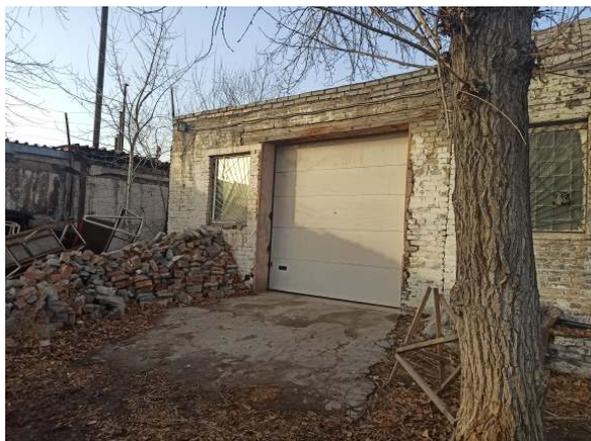
Приложение 1 Фотографии объекта оценки
Здание штаб





Здание казарма, медпункт





Здание КПП, склад , гараж





Общий вид





Приложение 2 Копии документов Заказчика

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

Дата выдачи: 17.11.2016

**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

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

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

Государственный регистратор

Намоиднов Б. Д.



Филиал ФГУП
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия



Технический паспорт

на нежилое здание
наименование штаб, столовая
(основное назначение)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
пункт назначения

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

Инвентарный номер	<u>356.04</u>					
Условный номер						
Кадastroный номер	А	Б	В	Г	Д	Е

составления технического паспорта « 25 » 10 2006 г.

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

М.П.

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

М.П.



106



I. Регистрация права собственности

(Регистровый № _____)

Фонд _____

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

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь		
По документам	Фактически	Из которой	Замощена	Освобожена	прочая
		766,9			

III. Благоустройство здания – кв.м.

Коды	Наименование	Отопление		Централизованное горячее водоснабжение	Ванна			Газоснабжение		Итого (итог)
		От ГТМ	от собственной котельной		С гидравлическим разделением	С гидравлическим разделением	Централизованное	Личное		
407,9	607,9	607,9							607,9	

Генеральный директор
КОПИЯ ВЕРНА

107



VI. Описание конструктивных элементов объектов ценообразования и определение их цены

Литера А Год постройки 1987 Число этажей 1

Группа капитальности Вид натуральной отделки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, толщина)	Техническое описание (объем, толщина, шпатель и т.д.)	Удельного веса по таблицам	Нормы расхода на единицу объема в процентах	Удельный вес конструктивных элементов, %	Нормы в %	Технический вес	
							% от веса в натуральном виде	К строительству
Фундаменты	Бетонные блоки	короткие				20		
Стены наружные и внутренние	сборные кирпичные	короткие				20		
Перегородки	Черновые	деревянные отепленные				60		
	Междуквартирные							
	общеквартирные							
Крыши	шифер	уложен				40		
Полы	ЛСТЛ, ламинат	уложен				40		
Двери	Спальные	двойные, створчатые	уложены			40		
	Дверные	фидерчатые	уложены			40		
Внутренняя отделка	ЛДСП, обои	уложены				40		
Ворота и решетки	облицовка кирпичом					40		
Стеклопакеты и оконные конструкции	Окна					40		
	Балконы							
	Двери							
	Стеклопакеты					40		
	Радиаторы							
	Теплоизоляция						30	
	Двери							
Прочие работы	штробление	уложены						

Итого: 100%

Примечание: (гр.7) X 100

Процент от веса приведенный в 100 по формуле удельный вес (гр.7) %

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
КОПИЯ
ВЕРНА





Экспликация к плану строения

Улица Конечная дом 3А

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

112

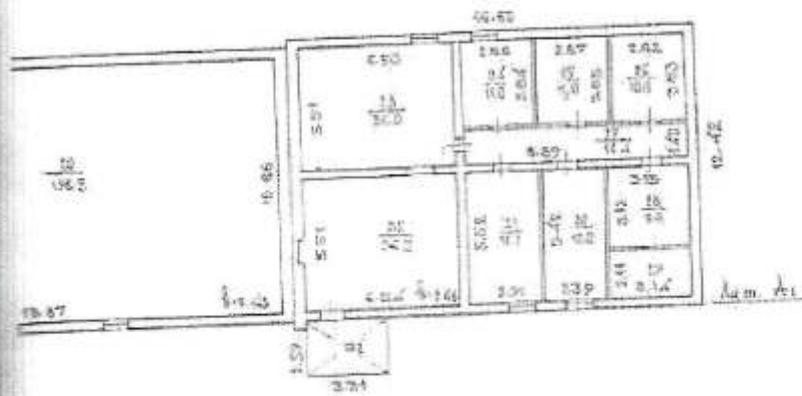
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евсеев В.В. *Евсеев В.В.*

**КОПИЯ
ВЕРНА**



Дата оценки	Этаж	Этаж	Этаж	Назначение помещения	Площадь помещений				Внутренняя площадь помещений		
					общая площадь	пользования	эксплуатации	прочие			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
25.10.06г.	А	1	28	подсобные	9,8		9,8				2,66
			29	подсобные	8,6		8,6				
			30	подсобные	13,0	13,0					
			31	подсобные	16,1	16,1					
			32	коридор	36,2		36,2				
Итого:					607,9	464,3	143,6				

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



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ В. В.
**КОПИЯ
ВЕРНА**

Копия
16.10.05г
26.10.05г
Карасова
Бурманова

115



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

Дата выдачи: 17.11.2016

**КОПИЯ
ВЕРНА**

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

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

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

Государственный регистратор

Намбанов В. Д.
Приватный нотариус



Филиал ФГУП
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия

Технический паспорт

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

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

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

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

Дата составления технического паспорта 6 25 и 10 2006 г.

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

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



128



А. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, регистрацию права собственности	Деловое участие	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи	К
					а)
	Федеральная собственность				

Б. Эскалации земельного участка – кв.м.

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

В. Благоустройство здания – кв.м.

Идентификационный номер	Код объекта	PSM (0)	Строительные материалы			Центральное отопление	Водоснабжение	Инженерное оборудование	Информация	
			Строительные материалы	Инженерное оборудование	Информация				Информация	
712	712	712								

129





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

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (отлично, хорошо, удовлетворительно, плохо и т.д.)	Удельный вес по площади	Процент удельному весу в процентах	Удельный вес к среднему, %	Итого в %	% к среднему к среднему (гр./гр. 8100) к среднему	Текущее состояние	
								Итого по	К среднему
Фундаменты	бетонная, блочная	хорошее				20			
Двери наружные и внутренние	деревянные	хорошее				20			
	пластик	хорошее							
Перегородки	частично бетонные, кирпичные	хорошее				20			
	железобетонные	хорошее							
	кирпичные	хорошее							
Крыша	плиточная	хорошее				20			
	металлочерепица	хорошее							
Полы	бетонная	удовл.				10			
	паркетная	удовл.							
Поручни	деревянные	хорошее				20			
	металлические	хорошее				20			
Внутренняя отделка	штукатурка, обои	удовл.				20			
	панели	хорошее							
Самостоятельное устройство	отопление	да				20			
	водопровод	да							
	канализация	да							
	гор. вода	да							
	вентиляция	да							
	электропроводка	да							
	радиоприемники	да							
	телефон	да							
Прочие работы	сметная цена	хорошее				20			

Итого: 100X

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

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



131

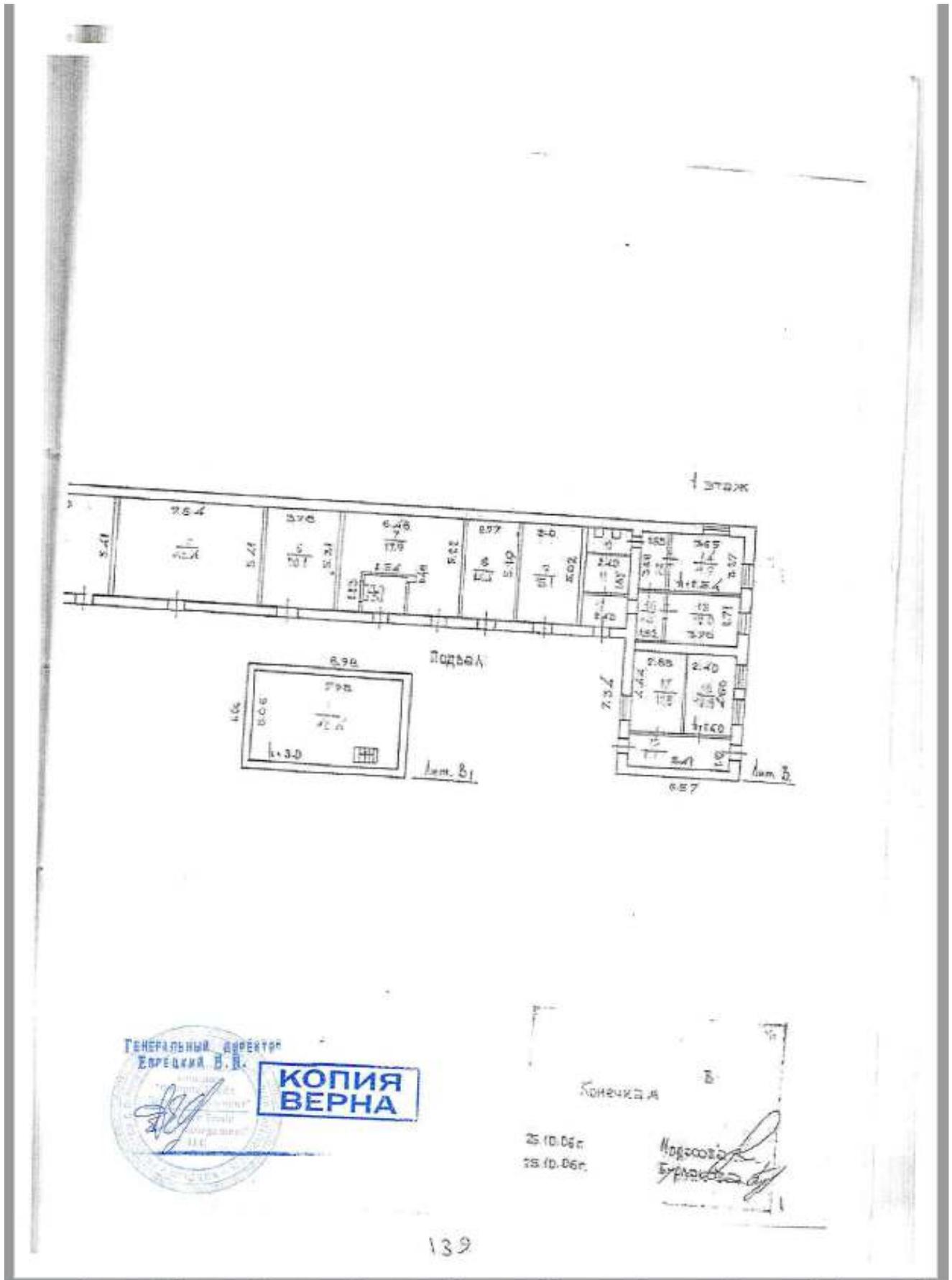


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 КОПИЯ
 ВЕРНА

Экспликация к плану строения

Улицы Конечная дом 3в

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





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

дата выдачи: 17.11.2016

**КОПИЯ
ВЕРНА**



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

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

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

Государственный регистратор

Намнанов Б. Д.



Федеральное учреждение
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия

Технический паспорт

на нежилое здание
наименование казарма, медпункт
(основное наименование)

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

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

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

Дата составления технического паспорта « 25 » 10 2006 г.

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

М.П.

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

М.П.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евсеев В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



I. Регистрации права собственности

(Регистровый № _____) Фонд _____

Дата отписки	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, регистрацию права собственности	Доля или участие	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи	Кол-во
	Федеральная собственность				1)
					2)
					3)
					4)
					5)
					6)
					7)
					8)
					9)
					10)

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

По документам	Площадь участка		Незастроенная площадь		
	Фактическая	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая
		581,0			

III. Благоустройство здания – кв.м.

Виды работ	Цели				Целевые показатели по мере выполнения	Материал			Ресурсобъемные		Всего ресурсобъемов	Виды работ	
	Качество	От ГИ	От государственной экспертизы	От собственности		С. провозимый	С. провозимый	С. провозимый	С. провозимый	С. провозимый		С. провозимый	С. провозимый
											588,9		

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 Баренский В. В.
КОПИЯ ВЕРНА
 117



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

Лист № 6 Год постройки 1973 Число этажей 1

Грунты категории III Вид внутренней отделки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (трещины, пробои, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес (с поправкой), %	Класс в %	% класса к общему объему (гр. 100)	Текущее состояние по классу		Итого по классу									
								К	С										
Фундаменты	Бетонные блоки	хорошее				20				Фун									
											2 Стены наружные и внутренние	Кирпичное	хорошее			20			КС
Перегородки	Междуполные	хорошее								Перегор									
	Междуэтажные	хорошее																	
	Подпольные	хорошее																	
Крыша	металл кровля, черепица	хорош.				40				Крыш									
											Полы	паркетные	хорош.						
Проемы	Окна	деревянные створчатые	удовл.			40				Проемы									
	Двери	деревянные	удовл.			40				Двер									
Внутренняя отделка	штукатурка оштукатуренная	удовл.				40			Внутр. отдел.										
Наружная отделка	Окраска									Состояние и устройство внешних устройств									
	Покраска																		
	Керамическая облицовка																		
	Керамическая облицовка																		
	Керамическая облицовка																		
	Керамическая облицовка																		
	Керамическая облицовка																		
	Керамическая облицовка																		
	Керамическая облицовка																		
	Керамическая облицовка																		
Санитарно-технические устройства	Санитарно-технические устройства									Санитарно-технические устройства									
	Санитарно-технические устройства																		
Прочие работы	Крыльцо	хорош.				40				Проч									
	Прочие работы																		
Итого: 100%																			

Принят класс (гр. 100) в 100 %
 Классовый коэффициент к 100 по формуле удельный вес (гр. 1) 30%

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 Еврецкий В. В.
КОПИЯ ВЕРНА

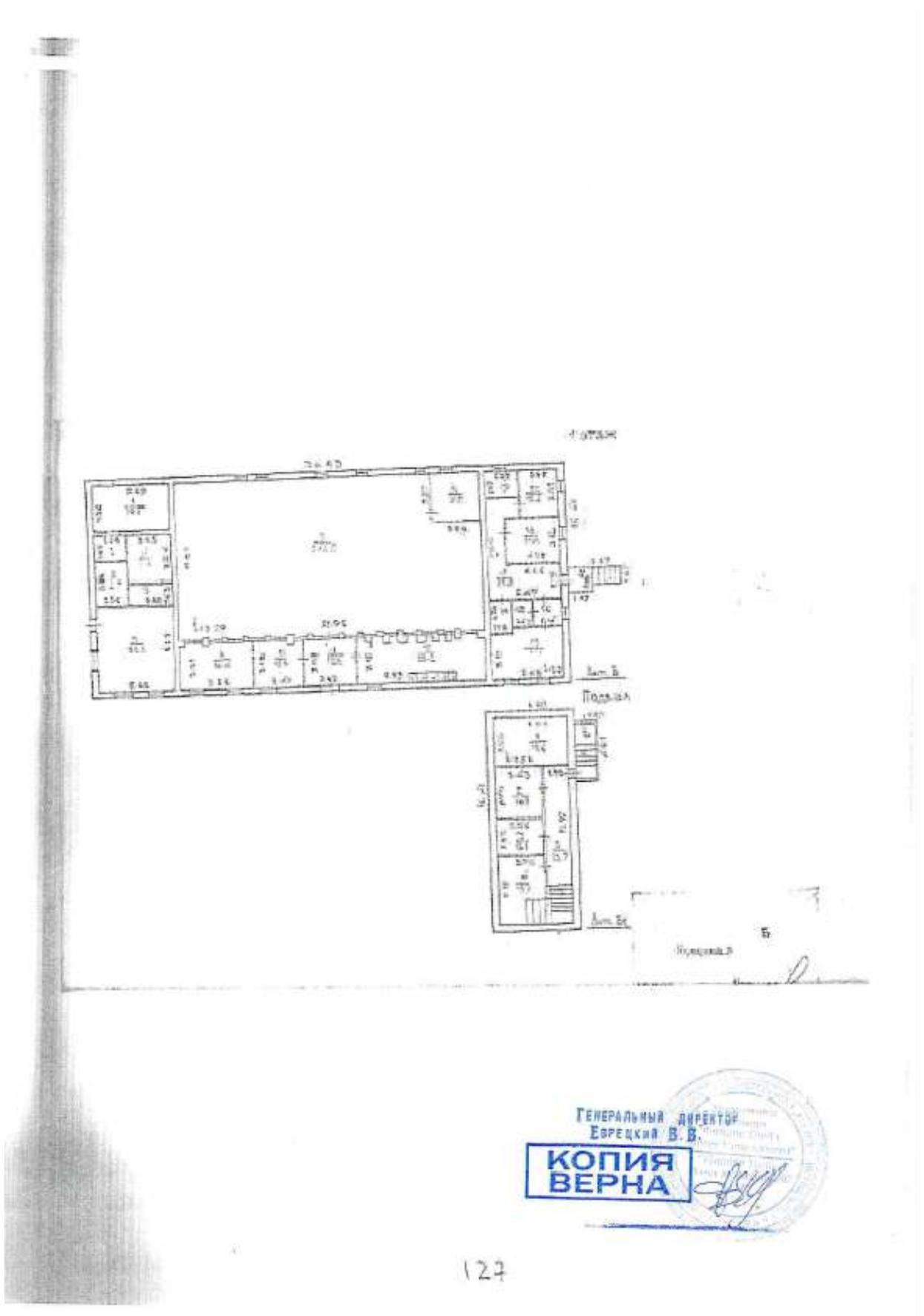
119



Диаг. планш.	Диагр. по плану	Этаж	№ помещения	Назначение помещения	Площадь по метражу				Внутр.-плоск. площадь	
					общая полезная	эксплуат.	подсобная	прочая		
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	15
24.10.060	Б	Полтав	1	подъезд		19,6		19,6		1,56
			2	подъезд		12,7		12,7		
			3	подъезд		10,1		10,1		
			4	подъезд		19,1		19,1		
			4	подъезд		23,7		23,7		
			5	подъезд						
				Итого:		85,2		85,2		
	Б	1	1	подсобное		19,1		19,1		3,76
			2	коридор		3,7		3,7		
			3	коридор		6,7		6,7		
			4	подсобное		11,4		11,4		
			4	подсобное						
			5	подсобное		3,2		3,2		
			6	стелаж		33,2		33,2		
			7	кабинет		246,5		246,5		
			8	кабинет		12,5		12,5		
			9	подсобное		16,4		16,4		
			10	подсобное		10,8		10,8		
			11	коридор		10,8		10,8		
			12	туалет		25,3		25,3		
			13	кабинет		19,1		19,1		1,0
			14	подсобное		3,8		3,8		
			15	подсобное		2,7		2,7		
			16	коридор		4,1		4,1		
			17	коридор		22,3		22,3		
			18	кабинет		12,8		12,8		
			19	кабинет		4,9		4,9		
			20	кабинет		10,4		10,4		

124

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



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

124



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. Бадмацзыренова 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, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключаемому 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 надлежаще исполнившим свою обязанность 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:

Бадмацзыренова Цыжигма Аюровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №834432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)





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 *



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.



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



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

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

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюурнова

(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

ulan-ude.etagi.com/commerce/7233032/

Фотографии (7) О недвижимости Характеристики Ипотека Журнал

Можовая улица, 1

Механик

101Б

101

101а к3

103Б к1

Посмотреть 7 фотографий

База, 495.8 м²

Киравод, ул. Можовая

[На карте](#)

В избранное

12 500 000 ₪

25 212 ₪/м²

Стоимость услуг для покупателя 125 000 ₪

[Рассчитать ипотеку](#)

Цыренова Александра Ильинична

+7 964 400-35-88

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX-XX-XX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных:

Связаться в мессенджере

[WhatsApp](#) [Telegram](#) [Viber](#)

Описание

Изменено: 29.03.22 24 просмотра

Продается База. Земельный участок (кадастровый номер 03:24:023401:248) 1095 квадратных метров и производственное помещение площадь 495,8 квадратных метров. Здание разделено на 4 помещения по 103, 164,164,64 квадратных метра с отдельными воротами. Высота ворот 3,5 метра. Высота потолков 4,5 метра. Отлично подойдет под СТО, любое непищевое производство, склад, гараж. Удобное расположение - центр п.Киравод. Отведенная электрическая мощность 50 кВт, трехфазное напряжение 380 вольт. Все в собственности, документы готовы к сделке. Есть возможность увеличить земельный у... [Ещё](#)



avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_na_burvode_1229083800

База на Бурводе

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)



Онлайн-показ
 Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
 Отдельный вход: есть
 Общая площадь: 300 м²
 Этаж: 1
 Высота потолков: 3,5 м

Отделка: без отделки
 Мощность электросети: 15 кВт
 Отопление: автономное
 Тип отделки: продажа

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Уда, ул. Строителей, 355
 р-н Советский

[Скрыть карту](#)



Описание

Продажа. Возможна рассрочка оплаты до года. Капитальное Отдельно стоящее здание 300 кв.м. на участке 20 сот. Скажина, котельная, канализационная ямы 6 и 10 кубов. Электроэнергия 380 вольт 15квт.Wifi интернет, Видеонаблюдение. Высота потолков 3.5м. Отопление собственное (котельная, печи) пять производственных помещений, душевая, кухня, бытовка, офис, склад, туалет. Рабочее оборудование для Кузнечного производства. Молот. Наждак. Сварочные аппараты. Идеально подойдет для производства, столярка, мебельное производство, сварочный и кузнечный цех, автомойка, СТО, склады, и т.п. ТОРГ. Либо аренда с последующим выкупом.

О здании

Готовность: в эксплуатации
 Тип здания: другой
 Удалённость от дорог: вторая линия и дальше

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

7 500 000 Р ↓

25 000 Р за м²
или предложите свою цену

8 914 980-19-08

[Написать сообщение](#)
 Отвечает за несколько часов

Алексей
 Компания
 На Авито с марта 2017
[Документы проверены](#)



17 опубликованных объявлений

[Подписаться на продавца](#)

Спросите у продавца

[Ещё продаёте?](#)
[Товар уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

№ 1229083800 - 14 сентября в 11:35 - 8476 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)



ulan-ude.etagi.com/commerce/6237438/



Посмотреть 7 фотографий






Будаева Виктория Юрьевна

+7 964 410 05 02

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

🇷🇺 +7 XXX XXX XX XX

Позвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Производство, 576.5м² **15 250 000 ₪**

р-н Кирзавод, ул. Моховая 26 453 ₪/м²

[На карте](#) Стоимость услуг для покупателя бесплатно

♥ В избранное
📷
🗺
⚠

[Рассчитать ипотеку](#)

Описание

Изменено: 22.09.22 👁 128 просмотров

Продается производственная база общей площадью 576,5 кв.м, Участок ровный, огорожен бетонным забором земельный участок 6340 кв.м, Высота потолков 4,4 метра. Данное место отлично подойдет под СТО или под склады. Хорошие подъездные пути. Установлены железные ворота, имеется проходная (охраняемая территория). Рядом с участком скважина пятьдесят метров, проведено электричество. Отведенная электрическая мощность 380 кВт. Документы на здания и землю готовы к продаже. По вопросам приобретения звоните.

Преимущества работы с компанией «Этажи»

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

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Линия	Первая
Этаж / Этажность	-1 из 1
Мощность электричества	380квт
Вытяжка	Есть