



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 № 370-1/22

**Определение справедливой стоимости недвижимого имущества ,
расположенного по адресу: Россия, Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.
Бабушкина, д. 32 Б.**



Дата определения стоимости объекта оценки: 25 ноября 2022 г.

Дата составления отчета: 30 ноября 2022 г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 47 от 25.11.2022 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ

2022 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 47 от 25.11.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом 32Б, в составе:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права
1	03:24:000000:51293	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.
2	03:24:03 39 04:8	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке (далее по тексту – Отчет), а только предвдваряет 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 **25.11.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 25.11.2022 г. по 30.11.2022 г. Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка коммерческой недвижимости, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости (<https://www.avito.ru>, <http://uurielt.ru>, <http://www.ankom1.ru>).

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 25.11.2022г.

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): 25.11.2022 г.

Дата составления Отчета: 30.11.2022 г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость недвижимого имущества в виде, нежилого здания общей площадью 259,2 кв.м. с кадастровым номером: 03:24:000000:51293, с земельным участком, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Бабушкина, д. 32Б, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

25 860 000

(двадцать пять миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	24 860 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 000 000



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 02.07.2021г.); Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон), в том числе : федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО I](#)); федеральный [стандарт](#) оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО II](#)); федеральный [стандарт](#) оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО III](#)); федеральный [стандарт](#) оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО IV](#)); федеральный [стандарт](#) оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО V](#)); федеральный [стандарт](#) оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО VI](#)); ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611; Свод стандартов 2020 Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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,

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

30.11.2022 г.



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременений объекта оценки правами иных лиц.....	17
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации.....	20
3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия	21
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости	23
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	33
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	35
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	36
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	36
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	36
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	37
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	37
5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта	37
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	40
5.2. Определение стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода	48
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	60
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	62
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	63
8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных	63
8.2 Перечень используемых источников информации	63
Приложение 1 Фотографии объектов оценки	64
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	68
Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком	74
Приложение 4. Информация об объектах аналогах.....	96

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	370-1/22 от 30.11.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 47 от 25.11.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Бабушкина, д. 32Б. 1. Здание, назначение нежилое здание, общая площадь 259,2 кв.м. 2. Земельный участок общей площадью 205 кв.м.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность
Обременения, ограничения, правопритязания	Доверительное управление / аренда
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)	25.11.2022 г.
Период проведения работ	25.11.-30.11.2022 г.
Дата составления Отчета	30.11.2022г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Свидетельства о государственной регистрации права на нежилое здание 03-АА №367529 от 01.08.2013 г. - Копия выписки из ЕГРН от 20.03.2018г. на здание. - Копия технического паспорта от 03.09.2010г. -Копия выписки их ЕГРН от 30.01.2020 г. на земельный участок.
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. - Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); - СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	Стоимость нежилого здания составляет 25 610 000, с учетом стоимости земельного участка 1 000 000 руб..
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	26 110 000 руб, с учетом стоимости земельного участка 1 000 000 руб..
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Стоимость нежилого здания составляет 25 860 000 руб., с учетом стоимости земельного участка 1 000 000 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 № 47 от 25.11.2022 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

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 32Б. в составе: 1. Здание, назначение нежилое здание, общая площадь 259,2 кв.м. кадастровый номер объекта: 03:24:000000:51293. 2. Земельный участок общей площадью 205 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Кадастровый номер объекта: 03:24:033904:8.
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление / аренда согласно выпискам из ЕГРН на здание и земельный участок
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты общественного питания
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта оценки	Рассматриваемый объект оценки представляет собой здание одноэтажное с подвалом, 1987 года постройки, с последующими реконструкциями 2010 г., реконструкция части фасада и уличной террасы в 2017 году. и последующим ремонтом. Здание является улучшением земельного участка площадью 205 кв.м. - оцениваемое здание имеет различные помещения различной площади, но рассматривается как единое целое т.е. Объект Капитального Строительства. - оцениваемый земельный участок неделим, и не имеет составных частей.
Характеристика объекта оценки	Земельный участок на котором расположено оцениваемое здание, многоугольной формы, вполне ровный, облагорожен, частично заасфальтирован. Рассматриваемое здание находится в хорошем техническом состоянии, имеет все виды санитарно и электронно-технических работ. Внешняя и внутренняя отделка здания в хорошем состоянии, на текущий момент используется как ресторан-кафе, летом работает небольшой фонтан. Территория ухоженная, есть озеленения. Здание состоит из основного строения литера А площадью 137,8 кв.м. и литера А1 (подвал), площадью 121,4 кв.м. Объект оценки здание используется полностью, иными словами все его составные части первый этаж и подвал. Задействованы как единое целое, для предоставления услуг общественного питания.
Вид объекта	Недвижимое имущество- коммерческая недвижимость
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества, для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки)
Предпосылки стоимости	- Дата оценки – 25.11.2022г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объект общественного питания. - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники) Поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международной стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	25.11.2022 г

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки.
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено. Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: Доверительного управления и без учета обременения в виде Договора аренды.
Иные существенные допущения	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке. В данном случае иных допущений не выявлено.
Ограничения оценки	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, которые выходят за рамки использования и целей оценки (для отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»)), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы предоставленные для оценки	- Копия Свидетельства о государственной регистрации права на нежилое здание 03-АА №367529 от 01.08.2013 г. - Копия выписки из ЕГРН от 20.03.2018г. на здание. - Копия технического паспорта от 03.09.2010г. -Копия выписки их ЕГРН от 30.01.2020 г. на земельный участок.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);	Не установлено
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования отчету об оценке	Не выявлено
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Определение иных расчетных величин не требуется

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице генерального директора Еврецкого Владимира Владимировича , действующего на основании Устава

РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 ОГРН : 1077760969879 от 05.10.2007г.
----------------------------	--

Таблица 4. Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.	
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5	
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.	
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/21/0325R/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, 8(9021) 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru	
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора		
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064	
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г	
ИНН/КПП	0326499191/032601001	
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11	
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2022 г по 19 июня 2023 г. Страховой полис № 22840B4FC0009.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты	

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона:

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

Рассматриваемые объекты недвижимости по документам представляют собой нежилое здание и земельный участок. 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 не принадлежит Заказчику и не 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В расчетах приняты значения указанные без учета НДС, так как в объявлениях о продаже объектов данная информация не указывается. Соответственно, итоговая величина стоимости указывается без учета НДС.

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 №№ I-VI, Сводом стандартов оценки Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020.

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской

Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО¹, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции (an orderly transaction) между участниками рынка на дату измерения. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

IFRS 13 постулирует, что оценка справедливой стоимости является справедливой оценкой (оценкой, основанной на рыночных данных). Поэтому оценка справедливой стоимости использует те же предположения, которые используют участники рынка, в случае его потенциальной покупки или продажи.

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

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

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

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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.

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

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

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

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

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

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

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц,

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

выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

приобретение точной копии объекта.

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики

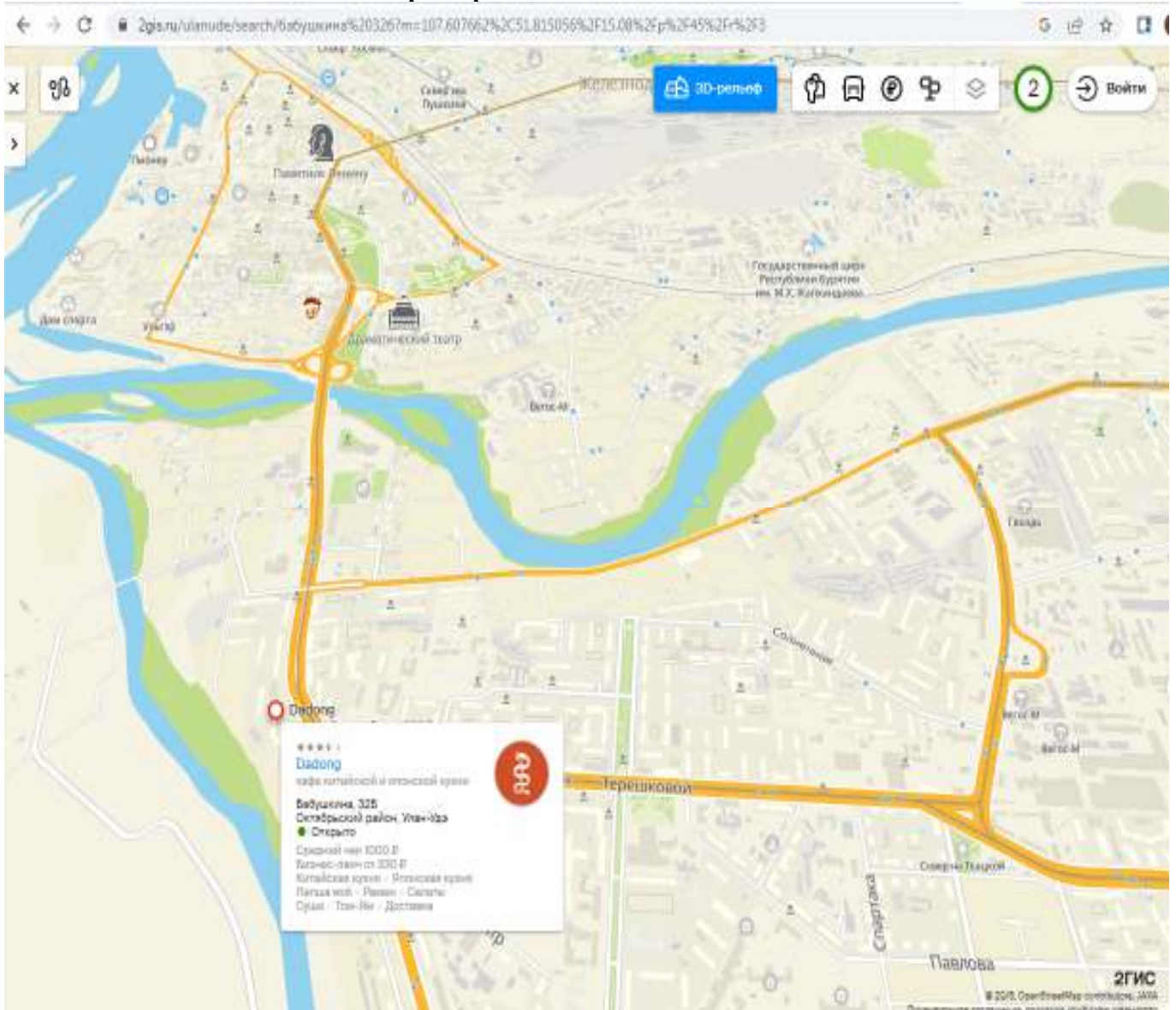


Рис.1 Локальное местоположение объектов

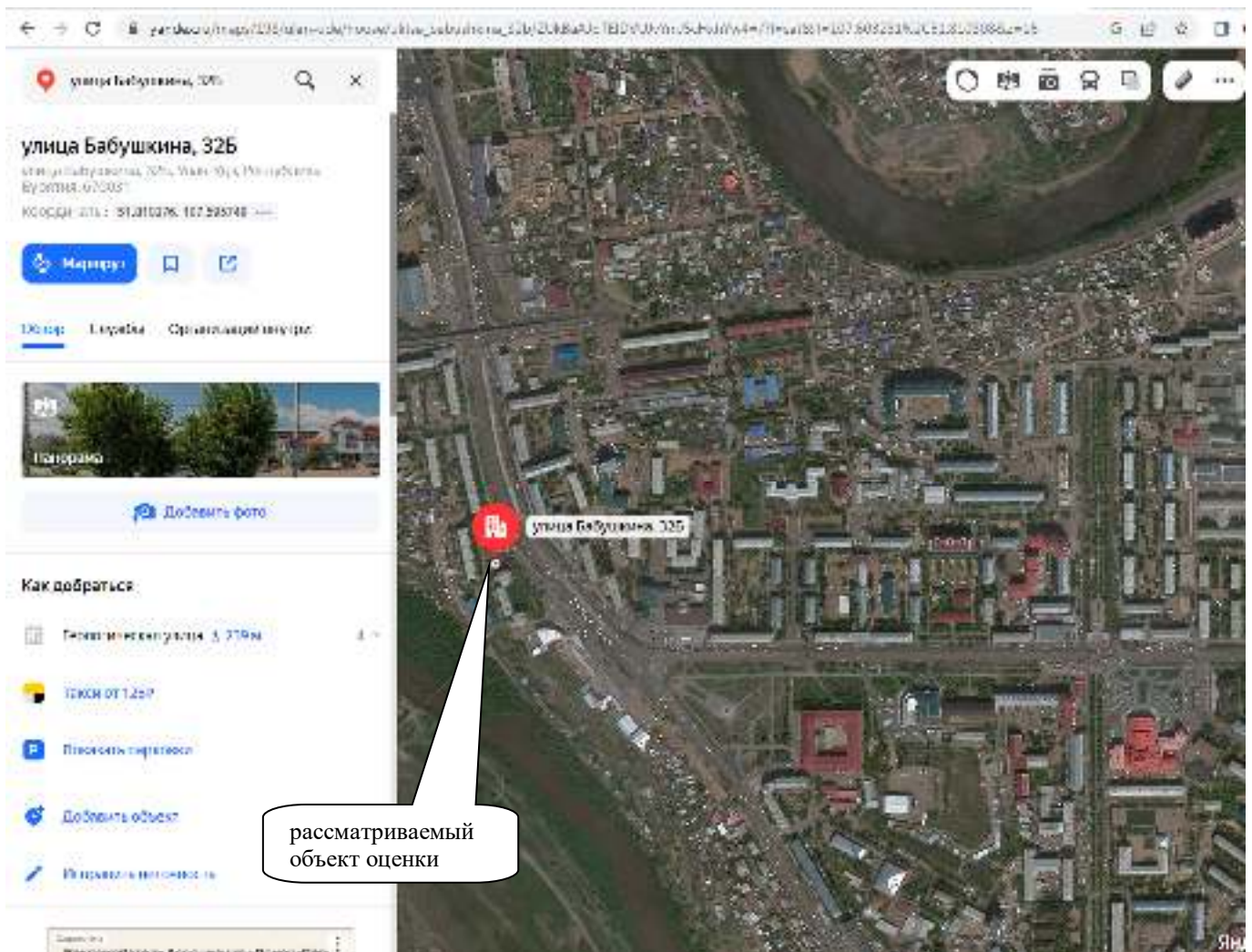


Рис. 2. Локальное местоположение о спутника

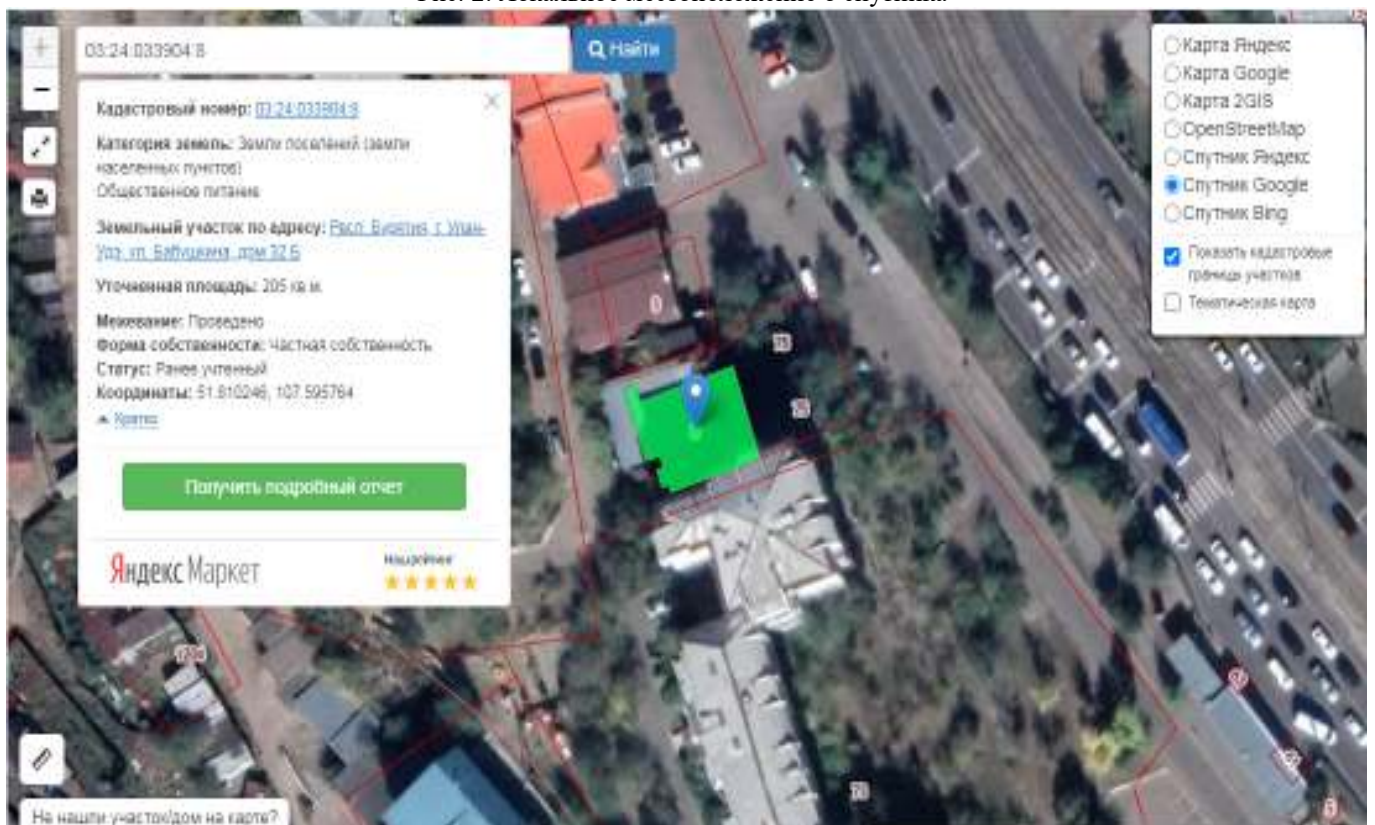


Рис. 3 Данные о земельном участке с публичной кадастровой карты ²

²<https://xn----6kcbaababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/>

Таблица 5. Идентифицирующие характеристики земельного участка на котором расположено оцениваемое здание.

Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	205 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования земель	Общая долевая собственность
Разрешенное использование	для размещения объектов общественного питания
Фактическое использование	Под зданием ресторана- кафе
Местоположение	
Адрес	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 32Б
Кадастровый номер	03:24:033904:8
Транспортная доступность	Автобус, трамвай, маршрутное такси, пешая доступность. Большой проходимый автомобильный и пеший трафик.
Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке	
Улучшения земельного участка	1. Здание, назначение нежилое здание (Кафе-ресторан), общая площадь 259,2 кв.м.

Описание и характеристики оцениваемого здания как ОКС (объекта капитального строительства) 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. Идентифицирующие характеристики нежилого здания
Общие данные по зданию кафе, назначение нежилое, литера А, А1 общая площадь 259,2 кв.м.

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	Здание кафе	Технический паспорт
Наименование по Свидетельству	Нежилое здание	Свидетельство о государственной регистрации права
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 32Б	Свидетельство о государственной регистрации права
Кадастровый номер	03:24:000000:51293	Свидетельство о государственной регистрации права
Литер	А,А1	Технический паспорт на здание
Год постройки	1987	Технический паспорт на здание
Год реконструкции	2010 / 2017, небольшие ремонтные работы	Технический паспорт на здание
Количество этажей наземной части	1	Технический паспорт на здание
Подвал/ цоколь	подвал	Технический паспорт на здание
Высота этажа	3,25	Технический паспорт на здание
Объем строительный, куб.м.	607 (А); 465 (А1)	Технический паспорт на здание
Застроенная площадь, кв.м.	227,2	Технический паспорт на здание
Общая полезная площадь, кв.м.	259,2	Технический паспорт на здание
Группа капитальности	I	Технический паспорт на здание
Текущее использование	кафе	Данные на основании осмотра
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	Достаточно хорошее благоустройство территории	Данные на основании осмотра

Таблица 7. Конструктивное описание основного строения Литера А

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Фундамент	Бетонные блоки	Хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Стены	Кирпичные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон, стеклянные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перекрытия	Железобетонные плиты	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Кровля	Металлическая	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра

Полы	Плитка, травертин, ламинат	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение оконных проемов	ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение дверных проемов	Металлические, ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Штукатурка покраска, декоративная отделка. Плитка декоративная.	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Наружная отделка	Керамогранит	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра

Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния – хорошее/ отличное. Внешняя и внутренняя отделка хорошая. Сделан качественный ремонт, ремонт под определенную дизайнерскую стилистику, (декоративная отделка, окраска, цветная подсветка, помещения просторные, имеется вентиляция). Данный литер состоит из различных помещений: гардероб 2,6 кв.м, коридор 5,0 кв.м., сан.узел 1,4 кв.м. сан.узел 2,8 кв.м, помещения зала кафе 98,4 кв.м., отдельный зал 12,0 кв.м., моечная 3,6 кв.м., подсобное 1,0 кв.м., коридор, лестничная клетка 11,0 кв.м. = итого 137,8 кв.м. высота помещения 2,53 м.

Таблица 8. Конструктивное описание Литера А1 (подвал)

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Фундамент	бетонный	хорошее	Технический паспорт на здание
Стены	Бетонные блоки, монолитные	Хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перекрытия	Железобетонные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Кровля	-		
Полы	плитка	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение оконных проемов	ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение дверных проемов	металлические	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска, плитка	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Наружная отделка	Керамогранит	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра

Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния – хорошее. Подвал имеет хорошую отделку, большая часть помещений отделана кафельной плиткой, часть помещений окрашены, в мойке и кухонной зоне вентиляция, есть помещения холод.камер, подсобное, так же кабинет и многое другое. Всего по подвальному этажу 18 помещений различной площади, общая площадь по этажу 121,4 кв.м. Высота помещения 2,36 м.

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 жилая и нежилая застройка, присутствуют различные магазины как продуктовые так и продовольственные, различные учреждения сферы услуг – детские образовательные центры, музыкальные детские кружки, деловой центр Маххи, так же рынок на Бабушкина, помимо этого в районе расположены школы, детские сады, медицинские учреждения.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Данный район считается благоприятным, так как транспортная доступность у него высокая, большое количество общественного транспорта, так как совсем рядом расположена остановка. Подъездные пути хорошие, есть площадка для парковки совмещена с близки расположенными зданиями. На данной остановке или районе достаточно большой поток людей, так как рядом много организаций, в обеденное время большое количество посетителей Кафе. Земельный участок расположен вблизи административного центра Октябрьского района, что говорит о хорошей привлекательности оцениваемого объекта, дорога вдоль которой находится объект оценки, плотно загружена, направление по улице Бабушкина (по прямой) и отворот на улицу Терешковой.

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»).

Недвижимое имущество

Оцениваемые объекты недвижимости – принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи регистрации. Сводный анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц по оцениваемому объекту недвижимости в таблице 10.

Таблица 10. Собственник объектов оценки

Объект права	№ и дата выдачи свидетельства	№ и дата записи регистрации	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Здание, назначение нежилое литера А-А1, общая площадь 259,2 кв.м.	01.08.2013 г.	№03-03-01/243/2013-453 от 01.08.2013 г	Владельцы инвестиционных паев, Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Общая долевая собственность	Доверительное управление / Аренда
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Общая площадь 205 кв.м.	Выписка из ЕГРН от 30.01.2020г.	Выписка из ЕГРН от 30.01.2020г.	Владельцы инвестиционных паев, Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Общая долевая собственность	Доверительное управление / аренда

Существующие ограничения (обременения права) зарегистрировано Доверительное управление/ аренда согласно свидетельствам о государственной регистрации права ми Выпискам из ЕГРН.

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

Вывод: На основании осмотра можно сделать вывод, что здание в хорошем состоянии, используется по назначению. Местоположение оценивается как хорошее, рядом пролегает автодорога, что говорит о том, что транспортная доступность хорошая, хорошие подъездные пути как для личного автотранспорта, так и для маршрутного такси, рядом имеется остановка общественного транспорта.

2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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, высокий автомобильный и пеший трафик, так как транспортная развязка по ул. Бабушкина относится к крупной автомагистрали города, которая соединяет центры административных районов, недалеко есть сквер, театр, бизнес-центр, имеется высокая концентрация объектов деловой и общественной активности.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальные местонахождения. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 7. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без/близкая соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данная зона может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоплагающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III

Рис.4. Классификация территориальных зон в пределах города. Справочник оценщика недвижимости, Земельные участки. Часть 1, под ред. Лейфера Л.А. 2022г.

- Отрасль рассматриваемого здания, относится к офисно-торговому сегменту рынка (коммерческих объектов), а именно недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса – объекты общественного питания (так как это здание кафе-ресторан).

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

Таблица 5. Окончание.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
6	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Рис.5. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А. 2021г.

- Объемно- планировочные характеристики оцениваемого объекта, его состояние, обеспеченность коммуникациями, позволяют Оценщику охарактеризовать объект оценки в качестве отдельно стоящего здания общественного питания;

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилого здания общественного питания, и сходных типов объектов по назначению.

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/ аренда, 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. Улучшение в виде здания кафе-ресторана на земельном участке, не уменьшают стоимость земли, что позволяет считать данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, т.ч. текстиля и легкой, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо переработки веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3

Рис.6. Классификация по виду разрешенного использования. Справочник оценщика недвижимости, Земельные участки. Часть 1, под ред. Лейфера Л.А. 2022г.

Соответственно можно прийти к выводу, что наилучшим использованием земельного участка как свободного является его существующее использование- для размещения объектов общественного питания.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынок недвижимости – является существенной составляющей национальной экономики и представляет собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, сделок, совершенных с недвижимостью, информационного их обеспечения, операций по управлению недвижимостью. Анализ рынка обеспечивает основу для определения наиболее эффективного использования недвижимости.

3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации

Минэкономки улучшило большинство прогнозных показателей на 2022 год. Спад экономики теперь ожидается на уровне 4,2 против 7,8% ранее, а реальных доходов — на 2,8 против 6,8%. Прогноз для ВВП на следующий год, наоборот, ухудшился.³

Минэкономразвития разработало проект прогноза социально-экономического развития России на 2022–2025 годы, он вынесен на заседание бюджетной комиссии. Основные показатели документа есть у РБК, их подлинность подтвердил федеральный чиновник, знакомый с ходом обсуждения. Это вторая версия макроэкономических ожиданий из подготовленных ведомством в этом году. По сравнению со сценарными условиями, представленными в мае, Минэкономразвития значительно улучшило прогноз по динамике ВВП в текущем году, инфляции, инвестициям и реальным располагаемым доходам. Пик спада экономики придется на 2023 год, оценивает ведомство.

Двухлетний спад.

Минэкономразвития по-прежнему ожидает, что в 2022 и 2023 годах экономика страны будет сжиматься — на 4,2 и 2,7% соответственно — и только в 2024 году вернется к росту (на 3,7%). В мае ведомство прогнозировало сокращение ВВП на 7,8 и 0,7% в текущем и следующем годах. Ухудшение прогноза на 2023 год связано с тем, что в первом квартале 2022-го экономика продемонстрировала очень высокие показатели, и это создало высокую базу, пояснил журналистам логику ведомства федеральный чиновник. В целом же, по его словам, резкого спада, который прогнозировали многие аналитики весной, удалось избежать, траектория движения оказалась значительно более плавной. «Нижняя точка спада ожидается ведомством в конце первого — начале второго квартала 2023 года. В 2024–2025 годах Минэкономразвития закладывает восстановление экономики, выход на докризисный уровень (средний показатель ВВП 2021 года) произойдет к концу 2025 года».

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Сентябрь 2022 года.⁴

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в сентябре рост ВВП ускорился в ежемесячном выражении до +2,1% м/м после +1,8% м/м в августе. Вместе с тем на фоне высокой базы сентября прошлого года динамика в годовом выражении составила -5,0% г/г, в целом за 3 квартал -4,4% г/г. Динамика ВВП близка к прогнозной траектории и по итогам 2022 года составит -2,9%.

2. Промышленное производство в сентябре показало рост на +0,5% м/м относительно предыдущего месяца за счёт положительной динамики в обрабатывающей промышленности (+0,8% м/м). В годовом выражении динамика промышленного производства составила -3,1% г/г. В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства в годовом выражении улучшился: -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале. Наиболее заметный рост был в машиностроительном комплексе (+9,0% м/м и +14,6% м/м месяцем ранее) за счёт увеличения выпуска компьютеров и электроники (+29,7% м/м после +3,4% м/м в августе) и электрооборудования (+9,1% м/м после +7,6% м/м в августе). Положительный вклад внёс и металлургический комплекс (+0,2% м/м после -0,2% м/м в августе) за счёт роста производства готовых металлических изделий (+9,4% м/м после -19,2% м/м в предыдущем месяце). Продолжается рост в пищевой промышленности в месячном выражении (+2,8% м/м после +3,5% м/м) и к уровню прошлого года (+2,2% г/г после -2,2% г/г в августе).

3. В сельском хозяйстве сохраняется рост: +6,7% г/г в сентябре после +9,1% г/г в августе. В целом в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее.

4. Объём работ в строительстве в сентябре вырос как в ежемесячном (+9,3% м/м после +2,6% м/м ранее), так и в годовом выражении (+5,8% г/г после +7,4% г/г в августе).

5. В сентябре отмечалось сокращение грузооборота транспорта (-7,2% г/г и после -4,1% г/г в августе). Основное падение за счёт трубопроводного транспорта (-12,6% г/г после -9,3% г/г в августе). Без его учёта грузооборот в сентябре сократился на -2,7% г/г после роста на +0,3% г/г месяцем ранее за счёт железнодорожного транспорта.

6. Объём оптовой торговли в сентябре сократился на -22,2% г/г после -20,3% г/г в августе (по ОКВЭД оптовой торговли учитывается в том числе торговля газом).

7. В сфере общественного питания отмечается улучшение динамики +3,3% г/г в сентябре после +1,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,6% г/г после +3,5% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,8% г/г после -8,8% г/г в августе.

8. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил в сентябре 3,9% после 3,8% в августе.

9. Последние данные по заработным платам за август показывают продолжение роста. Номинальная заработная плата выросла в августе до +12,9% г/г после +11,4% г/г в июле. Реальная заработная плата составила -1,2% г/г после -3,2% г/г в июле. Улучшение связано как с ростом номинальной заработной платы, так и с замедлением инфляции.

³ [HTTPS://WWW.RBC.RU/ECONOMICS/17/08/2022/62FB84559A7947562171AC25](https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62fb84559a7947562171ac25)

⁴ https://economy.gov.ru/material/file/7501737be315a121b04134f4d25e26aa/2022_11_02.pdf

10. Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, в 3 квартале 2022 года снизились на -2,4% г/г (-1,9% г/г кварталом ранее), в том числе за счёт высокой базы 3 квартала 2021 года в связи с единовременными выплатами семьям с детьми.

11. Относительно невысокий спрос в экономике отразился в показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в сентябре +0,6% и оставался существенно ниже целевого уровня Банка России. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,1% к предыдущему месяцу. Цены снижались в пищевой промышленности, химии, металлургии, деревообработке, производстве строительных материалов, производстве товаров потребительского назначения. Год к году индекс цен производителей в сентябре замедлил рост до +4,7% после +5,5% месяцем ранее.

В октябре 2022⁵ года на потребительском рынке инфляция в помесечном выражении составила 0,18% м/м. В годовом выражении инфляция продолжала замедляться – до 12,63% г/г. Основной вклад в инфляцию в октябре внес возобновившийся рост цен на продовольственные товары (0,28% м/м после дефляции, наблюдавшейся с июня по сентябрь) из-за сезонного удорожания плодоовощной продукции (+3,45%). На остальное продовольствие цены, напротив, снизились (-0,05%). Сдерживающие влияние на инфляцию в октябре оказало замедление роста цен в сегменте услуг (до 0,24% м/м) и непродовольственных товаров (0,04% м/м). На первой неделе ноября (с 1 по 7 ноября) инфляция составила 0,01%. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться и по состоянию на 7 ноября составили 12,52% г/г. На отчетной неделе снизились темпы роста цен на продовольственные товары (0,13%), вследствие замедления удорожания плодоовощной продукции. В других секторах потребительского рынка цены снизились: в сегменте непродовольственных товаров на -0,06%, в туристических и регулируемых услугах – на -0,13%.

3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия ⁶

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – сентябре 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 107,3 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 104,4 %, обрабатывающих производствах – 106,2 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 121,9 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,1 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения), в действующих ценах, по предварительной оценке, в январе – сентябре 2022 года, составил 15703,6 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 98,3 %.

На конец сентября 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 379,3 тыс. голов (на 2,1 % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2021 г.), из него коров – 150,0 (на 1,1 % меньше), поголовье свиней – 156,1 (на 10,8 % больше), овец и коз – 318,1 (на 0,8 % больше), птицы – 513,5 тыс. голов (на 7,6 % больше).

В январе – сентябре 2022 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 35,3 тыс. тонн, что на 3,3 % меньше уровня предыдущего года, молока – 81,0 тыс. тонн (снижение на 6,9 %), яиц – 69,0 млн. штук (на 9,1 % меньше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – сентябре 2022 года составил 24119,8 млн. рублей или 143,0 % к уровню января – сентября 2021 года. В январе – сентябре 2022 года на территории республики введены в эксплуатацию 2223 жилых дома (3053 квартиры) общей площадью 256,8 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 6,6 %.

Оборот розничной торговли в январе – сентябре 2022 года составил 182,0 млрд. рублей или 96,1 % (в сопоставимых ценах) к январю – сентябрю 2021 года.

Индекс потребительских цен в сентябре 2022 года к декабрю 2021 года составил 111,4 %, в том числе на продовольственные товары – 110,1 %, непродовольственные товары – 114,5 %, услуги – 107,5 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в августе 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 47882,6 рубля, больше на 20,6 % по сравнению с августом 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в августе 2022 года соответствовала 104,9 % к уровню августа 2021 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 октября 2022 года составила 4,5 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 октября 2021 года на 77,5 %, по сравнению с 1 сентября 2022 года – на 69,9 %.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец сентября 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 3,2 тыс. человек или 68,2 % к соответствующему периоду 2021 года.

В январе – августе 2022 года в республике родилось 7476, умерло – 8193 человек, естественная убыль населения составила 717 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года отмечалось уменьшение числа родившихся на 6,6 %, числа умерших – на 9,9 %.

СЕЛЬСКОЕ И ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО.

⁵ <https://economy.gov.ru/material/file/7eb493da4a0a69b94fe59b4140a53d5f/09112022.pdf>

⁶ <https://www.gks.ru/region/doc/1181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib00310r.htm> КОМПЛЕКСНЫЙ ДОКЛАД "СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ" Copyright © Федеральная служба государственной статистики

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – сентябре 2022 года, в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 15703,6 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 98,3 %.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий на 1 октября 2022 года, по предварительным расчетам, зерна в первоначально-оприходованном весе намолочено 24,1 тыс. тонн, что на 65,1 % больше, чем на аналогичную дату предыдущего года.

Животноводство. На конец сентября 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 379,3 тыс. голов (на 2,1 % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2021 г.), из него коров – 150,0 (на 1,1 % меньше), поголовье свиней – 156,1 (на 10,8 % больше), овец и коз – 318,1 (на 0,8 % больше), птицы – 513,5 тыс. голов (на 7,6 % больше).

В сельскохозяйственных организациях на конец сентября 2022 года по сравнению с соответствующей датой 2021 года поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 1,0 %, из него поголовье коров увеличилось на 1,2 %, поголовье свиней увеличилось на 18,3 %, поголовье овец и коз сократилось на 7,0 %.

В январе – сентябре 2022 года по сравнению с январем – сентябрем 2021 года в хозяйствах всех категорий, по предварительным расчетам, уменьшилось производство всех основных видов продукции животноводства.

В сельскохозяйственных организациях в январе – сентябре 2022 года по сравнению с январем – сентябрем 2021 года производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 8,3 %, молока на 21,1 %.

В январе – сентябре 2022 года по сравнению с январем – сентябрем 2021 года в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, отмечалось увеличение удельного веса производства на убой крупного рогатого скота, свиней, овец и коз.

В январе – сентябре 2022 года по сравнению с январем – сентябрем 2021 года в сельскохозяйственных организациях отмечалось снижение реализации основных видов продукции, кроме картофеля и овощей.

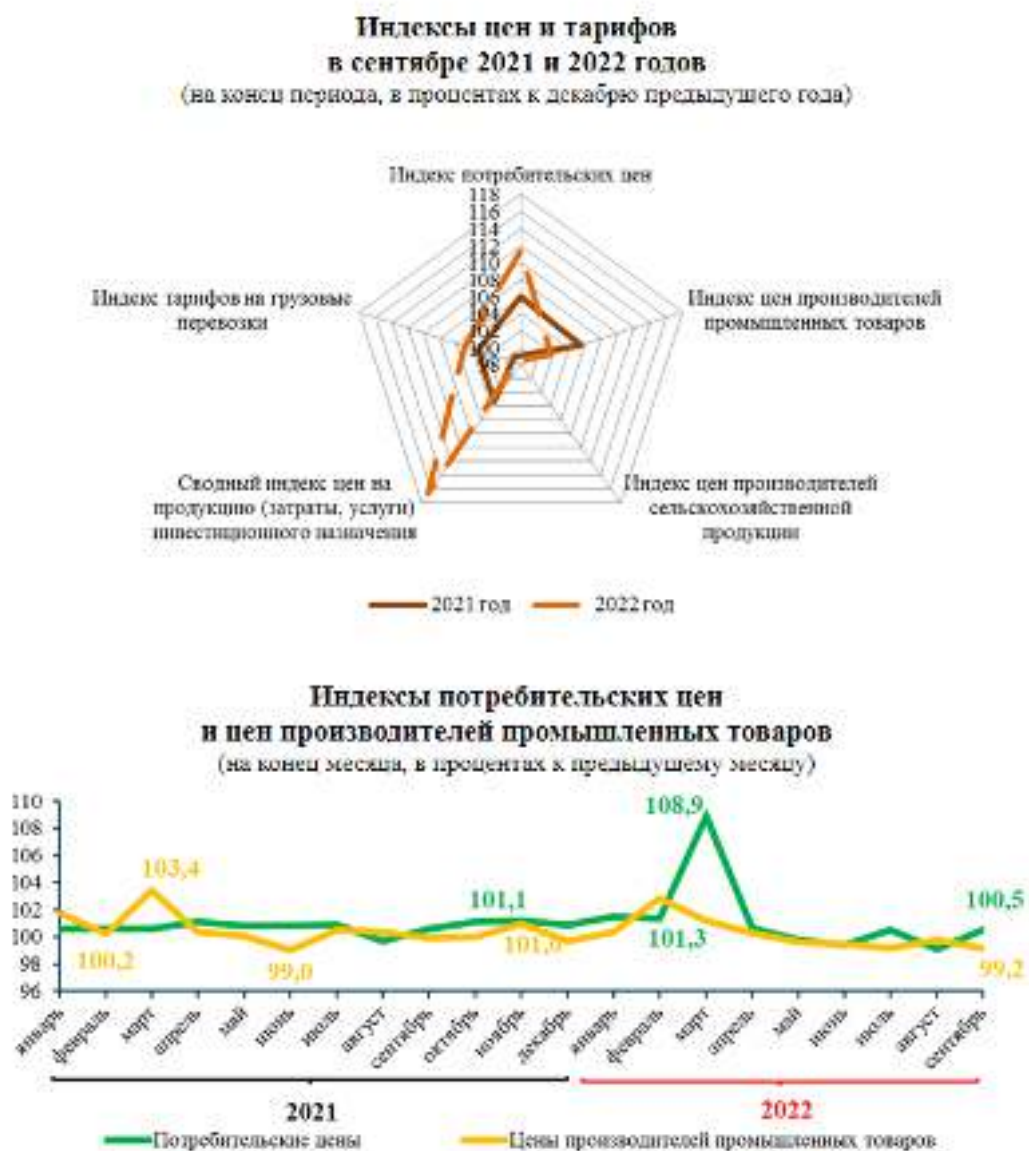


Рис.7. <https://www.gks.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib00380r.htm>

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в сентябре 2022 года составил 100,6 % (в сентябре 2021 г. – 100,7 %).

В сентябре 2022 года цены на продовольственные товары повысились на 0,5 % (в сентябре 2021 г. – на 0,8 %).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по Республике Бурятия в конце сентября 2022 года составила 19125,97 рублей. По Дальневосточному федеральному округу стоимость набора составила 22359,89 рублей, по России – 19821,84 рублей.

Индекс цен производителей промышленных товаров в сентябре 2022 года относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,2 %, из него в добыче полезных ископаемых – 99,5 %, в обрабатывающих производствах – 96,6 %, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 101,1 %, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 100,0 %.

В сентябре 2022 года сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения, по предварительным данным, составил 101,3 %, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 102,1 %, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 100,1 %, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 100,4 %.

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

Сегментирование рынка позволяет выявить, какие именно параметры того или иного объекта недвижимости могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики как удаленность от торгово-деловых центров, выход на красную торговую линию, площадь, численность населения в окружении объекта, инвестиционная привлекательность, престижность и др. Определение сегмента рынка объекта оценки осложняется тем, что к объявлениям на продажу, на которых строится оценка, нет утвержденных требований, поэтому продавцы свой товар приукрашивают и зачастую пишут не то, что прописано в документах. В объявлениях на продажу, публикуемых в газетах или интернет сайтах продавцы могут указать неопределенное использование здания как помещения свободного назначения, земельного участка – «нежилое» или под «коммерческую застройку» и «промназначения».

Определение сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект, необходимо для подбора объектов-аналогов, установления диапазона цен. В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с объектом оценки сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов-аналогов, включая объект оценки, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. Кроме использования объекта недвижимости важной характеристикой для сегментирования рынка является степень активности рынка, которая определяется спросом, уровнем финансово-экономического состояния макроэкономики, уровнем социально-экономического развития в местности расположения оцениваемого объекта, «планетарным» расположением объекта оценки относительно более «дорогого» центра в отношении цен на недвижимость или относительно центров деловой активности. В зависимости от активности рынка формируется уровень цен на недвижимость.

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

- застроенные земельные участки;
- незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
- незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования, согласно Земельному кодексу РФ, в данном случае:

- **Рассматриваемый земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание, относится к категории –земли населенных пунктов:**

-**Земли населенных пунктов - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов (ст. 83 ЗК)⁷.**

Рынок коммерческой недвижимости

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

К коммерческой недвижимости также относятся заводы, фабрики как действующие, так и разукрупленные.

Далее представлен анализ коммерческой недвижимости которая относится к оцениваемому недвижимому имуществу. В анализе рассматриваются предложения офисных, торговых помещений и помещений свободного назначения а так же любого назначения сходных с оцениваемыми объектами.

⁷ <http://zkodeksrf.ru/gl-1/st-7-zk-rf>



Свободного назначения, 268.8 м²
2 538 741 Р 9 446 Р за м²
 посёлок Звёздный, Ясная ул., 134
 р-н Октябрьский
 21 час назад



Торговая площадь, 138 м²
3 700 000 Р 26 812 Р за м²
 ул. Мелиораторов, 8А
 р-н Советский
 1 день назад



Свободного назначения, 220 м²
28 300 000 Р 128 636 Р за м²
 пр-т 50 лет Октября, 8
 р-н Железнодорожный
 2 дня назад



Свободного назначения, 116 м²
7 200 000 Р 62 069 Р за м²
 пр-т 50 лет Октября, 25А
 р-н Железнодорожный
 3 дня назад



Нежилые помещения, 386.7 м²
7 973 550 Р 20 619 Р за м²
 микрорайон 140А, 5
 р-н Октябрьский
 3 дня назад



Свободного назначения, 400 м²
30 000 000 Р 75 000 Р за м²
 ул. Мокрова, 35
 р-н Октябрьский
 1 день назад



Торговая площадь, 269 м²
25 000 000 Р 92 937 Р за м²
 ул. Терешковой, 7А
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Здание, 271 м²
18 000 000 Р 66 421 Р за м²
 ул. Блинова, 1
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Общепит, 219 м²
23 999 999 Р 109 588 Р за м²
 ул. Хоца Намсараева, 2В
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад

Рис. 8. Предложения коммерческой недвижимости в диапазоне площадей от 100 -400 кв.м. по г. Улан-Удэ
https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQECAkSwCNJW8hKg2gEBOJ7DDUTk4zmO2TmI2TmG2TkBRbOTFXsiZnJvbSI6MTAwLCJ0bVl6NDAwfQ&p=1.





















 Новый комплекс, 233.6 м² 4 430 000 ₽ 19 075 ₽ за м² Косыгина ул., 80А3 р-н Октябрьский 3 дня назад	 Свободного назначения, 125 м² 7 800 000 ₽ 62 400 ₽ за м² Тельманов ул., 11 р-н Октябрьский 3 дня назад	 Свободного назначения, 364.8 м² 13 000 000 ₽ 35 635 ₽ за м² Октябрьская ул., 5 р-н Железнодорожный 5 дней назад	 Свободного назначения, 240 м² 14 400 000 ₽ 60 000 ₽ за м² микрорайон Восточный ул. Кавказа, 25 р-н Железнодорожный 5 дней назад	 Свободного назначения, 193 м² 8 000 000 ₽ 41 450 ₽ за м² ул. Бульв. 30А р-н Железнодорожный 1 неделю назад	 Торговая площадь, 170 м² 11 500 000 ₽ 67 047 ₽ за м² с. Поселки, Советская ул., 11 3 дня назад
 Свободного назначения, 292.6 м² 15 000 000 ₽ 51 265 ₽ за м² Ключевская ул., 75А р-н Октябрьский 3 дня назад	 Свободного назначения, 190.6 м² 13 000 000 ₽ 68 134 ₽ за м² микрорайон Арсенал, 20 р-н Советский 3 дня назад	 Продается помещение свободного назначения 79 980 000 ₽ 213 832 ₽ за м² ул. Ленин, 21 р-н Советский 1 день назад	 Свободного назначения, 150 м² 900 000 ₽ 6 000 ₽ за м² ул. Бурасова, 100А р-н Советский 1 неделю назад	 Автосервис, 300 м² 15 000 000 ₽ 50 000 ₽ за м² микрорайон Солнечный ул. Багаева, 331 р-н Железнодорожный 3 дня назад	 Здание, 277 м² 7 000 000 ₽ 25 271 ₽ за м² микрорайон Платоновская оплывшая грядка, Трудовая ул., 5 р-н Железнодорожный 1 неделю назад
 Свободного назначения, 100 м² 8 500 000 ₽ 85 000 ₽ за м² ул. Сивилек, 6/61 р-н Октябрьский 1 неделю назад	 Продать здание, 110.5 м² 4 800 000 ₽ 43 382 ₽ за м² Октябрьская ул., 21 р-н Железнодорожный 1 неделю назад	 Свободного назначения, 300 м² 17 000 000 ₽ 56 667 ₽ за м² Советская ул., 14 р-н Советский 5 дней назад	 Свободного назначения, 150 м² 8 700 000 ₽ 58 000 ₽ за м² ул. Лока Навоарова, 29 р-н Железнодорожный 1 неделю назад	 Свободного назначения, 318 м² 36 000 000 ₽ 113 208 ₽ за м² Препякин ул., 25 р-н Октябрьский 3 дня назад	 Свободного назначения, 158.5 м² 9 687 000 ₽ 61 154 ₽ за м² ул. Галактики, 41 р-н Железнодорожный 5 дней назад

Рис. 8. Предложения коммерческой недвижимости в диапазоне площадей от 100 -400 кв.м. на сайте авито.ру.





















 <p>Свободное назначение</p> <p>Небольшое здание отдельно стоящее свободное назначение 10 500 000 ₽ 89 777 Р за м² Советская ул., 11 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Продам помещение свободного назначения, 196.5 м² 12 000 000 ₽ 61 140 Р за м² Партизанская ул., 29А р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Торговая площадь, 267 м² 35 000 000 ₽ 131 088 Р за м² ул. Текучаевой, 7А, р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Здание, 180 м² 7 200 000 ₽ 40 000 Р за м² владение/аренда/иное право собственности товарищество Северное, Весенняя ул., 28 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Торгово-офисные помещения 125.8 кв.м. г.Улан-Удэ 11 063 500 ₽ 87 434 Р за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Свободное назначение, 148.4 м² 18 104 000 ₽ 110 000 Р за м² р-н Октябрьский, 1 р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>
 <p>Свободное назначение</p> <p>Продам помещение свободного назначения, 530 м² 18 600 000 ₽ 48 480 Р за м² микрорайон Архангельский, ул. Вокзальная, 38 р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Помещение свободного назначения, 196.5 м² 1 520 736 ₽ 7 730 Р за м² Ключевская ул., 60Б р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Помещение свободного назначения, 230 м² 18 300 000 ₽ 79 000 Р за м² Советская ул., 88 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Торгово-офисные помещения 114 кв.м. г.Улан-Удэ, "а" 12 098 900 ₽ 100 180 Р за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Офисные, 146 м² 12 300 000 ₽ 84 247 Р за м² Октябрьская ул., 2А р-н Железнодорожный 1 неделя назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Торгово-офисные помещения 176,1 кв.м. г.Улан-Удэ 15 125 500 ₽ 85 940 Р за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 неделя назад</p>
 <p>Свободное назначение</p> <p>Дом свободного назначения, 360 м² 8 500 000 ₽ 23 810 Р за м² микрорайон Тополевый, Тополевая ул., 18 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Свободного назначения, 230 м² 25 850 000 ₽ 112 435 Р за м² р-н Октябрьский, 5 р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Торгово-офисные помещения 114 кв.м. г.Улан-Удэ, "а" 10 524 900 ₽ 92 324 Р за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Торгово-офисные помещения 126,2 кв.м. г.Улан-Удэ 10 040 200 ₽ 80 000 Р за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Торгово-офисные помещения 232,4 кв.м. г.Улан-Удэ 18 962 500 ₽ 81 642 Р за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободное назначение</p> <p>Торгово-офисные помещения 136,7 кв.м. г.Улан-Удэ 11 665 300 ₽ 85 340 Р за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 неделя назад</p>

Рис. 8. Предложения коммерческой недвижимости в диапазоне площадей от 100 -400 кв.м. на сайте авито.ру.

The image displays four real estate listings from the Etagi website, arranged in a 2x2 grid. Each listing features a photograph of the property, a price tag, area information, and location details. The listings are as follows:

- Top Left:** "Отдельный вход" (Separate entrance). Price: 40 000 000 ₺. Area: 100 100 ₺/м². Type: "Свободное назначение" (Free purpose). Area: 399.6 м². Floor: 1/2. Address: ул. Банзарова, р-н Центр города.
- Top Right:** "Отдельный вход" (Separate entrance). Price: 9 000 000 ₺. Area: 72 347 ₺/м². Type: "Свободное назначение" (Free purpose). Area: 124.4 м². Floor: -1/9. Address: ул. Сахьяновой, р-н ТСК.
- Bottom Left:** "Отдельный вход" (Separate entrance). Price: 12 000 000 ₺ (with a crossed-out 13 000 000 ₺). Area: 119 048 ₺/м². Type: "Торговое помещение" (Commercial premises). Area: 100.8 м². Floor: 1/17. Address: ул. Модогоева, д. 6, р-н Виадук.
- Bottom Right:** "Торговое помещение" (Commercial premises). Price: 15 500 000 ₺. Area: 55 695 ₺/м². Type: "Торговое помещение" (Commercial premises). Area: 278.3 м². Floor: 1/1. Address: ул. Грачевская, р-н Левый берег.

Рис.8а. Предложения на сайте Этажи. Ком [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=torg&type\[\]=other&square_min=100&square_max=400&page=3](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=torg&type[]=other&square_min=100&square_max=400&page=3)





















 <p>Октябрь-парк</p> <p>Торговая площадь, 52 м² 188 024 Р за м² ул. Ленин, 44 р-н Советский 21 час назад</p>	 <p>Офис, 35 м² 117 143 Р за м² 117 143 Р за м² пр-т 85 лет Октября, 26 р-н Железнодорожный 5 дней назад</p>	 <p>Свободного назначения, 36,6 м² 131 146 Р за м² Климентов ул., 74 р-н Октябрьский 2 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 220 м² 128 636 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 8 р-н Железнодорожный 3 дня назад</p>	 <p>Прямое планирование свободного назначения, 50,6 м² 176 808 Р за м² ул. Болотниковая, 37 р-н Советский 1 день назад</p>	 <p>Свободного назначения, 44,2 м² 124 434 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 16 р-н Железнодорожный 4 дня назад</p>
 <p>Октябрь-парк</p> <p>Продам нежилое помещение ул. Галарина 38 123 438 Р за м² ул. Галарина, 38 р-н Железнодорожный 5 дней назад</p>	 <p>Свободного назначения, 9,41 м² 223 404 Р за м² ул. Ленин, 49 р-н Советский 4 дня назад</p>	 <p>Октябрь-парк</p> <p>Торговая площадь, 90,3 м² 149 502 Р за м² Климентов ул., 27 р-н Октябрьский 4 дня назад</p>	 <p>Октябрь-парк</p> <p>Свободного назначения, 87 м² 172 414 Р за м² ул. Сура-Батова, 8А р-н Советский 2 дня назад</p>	 <p>Офис, 24 м² 145 833 Р за м² 145 833 Р за м² класс А ул. Балтийская, 12 р-н Советский 3 дня назад</p>	 <p>Октябрь-парк</p> <p>Свободного назначения, 78 м² 105 263 Р за м² ул. Невская 1300 кв.м. 10 р-н Железнодорожный 1 день назад</p>
 <p>Октябрь-парк</p> <p>Торговая площадь, 38 м² 106 263 Р за м² Климентов ул., 07/8 р-н Октябрьский 2 дня назад</p>	 <p>Октябрь-парк</p> <p>Торговая площадь, 74,2 м² 101 070 Р за м² интерейт-воотечный, ул. Комара, 10 р-н Железнодорожный 4 дня назад</p>	 <p>Октябрь-парк</p> <p>Торговая площадь, 69 м² 100 696 Р за м² Комсомолец ул., 18 р-н Железнодорожный 2 дня назад</p>	 <p>Октябрь-парк</p> <p>Продам помещение свободного назначения, 11,3 м² 319 489 Р за м² ул. Волкова, 11В р-н Советский 2 дня назад</p>	 <p>Октябрь-парк</p> <p>Универсальное помещение, 10,6 м² 101 236 Р за м² Продолжение ул., 23 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Октябрь-парк</p> <p>Продается помещение свободного назначения 211 638 Р за м² ул. Ленина, 23 р-н Советский 1 день назад</p>

Рис. 9. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения и различной площади на сайте Авито.ру.





















 <p>Продам планировку свободного назначения, 40.6 м² 184 729 Р за м² ул. Тереховская, 7А р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 31 м² 138 710 Р за м² по-1 50 лет Октябрь, 14 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	 <p>Торговая площадь, 267 м² 151 098 Р за м² ул. Тереховской, 7А р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Продам помещение свободного назначения, 90.3 м² 138 427 Р за м² Колхозная ул., 20 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Продам офисное помещение, 43.2 м² 219 907 Р за м² 219 007 Р за м² ул. Балтийская, 16 р-н Советский 3 недели назад</p>	 <p>Продаю Торговую площадь, 64 м² 257 407 Р за м² ул. Тереховской, 21А р-н Октябрьский 3 недели назад</p>
 <p>Свободного назначения, 82 м² 112 005 Р за м² ул. Куйбышева, 38 р-н Советский 3 недели назад</p>	 <p>Торговая площадь, 85.8 м² 106 436 Р за м² 112-й микрорайон, 31 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 290 м² 125 436 Р за м² по-1 50 лет Октябрь, 8 р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>	 <p>Салон красоты, готовый бизнес, торговля, офис 109 333 Р за м² ул. Балтийская, 7А р-н Советский 3 недели назад</p>	 <p>Торговая площадь, 95 м² 131 579 Р за м² Колхозная ул., 43А р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Продается здание центр 510 кв.м плюс рядом земля 292 157 Р за м² ул. Героев, 25 р-н Советский 3 недели назад</p>
 <p>Торговая площадь, 40 м² 157 500 Р за м² ул. Ленина, 44 р-н Советский 3 недели назад</p>	 <p>Торгово-офисные помещения 22,6 кв.м. с/Ул.н Удэ, " 113 741 Р за м² Советская ул., 23А р-н Советский 3 недели назад</p>	 <p>Торгово-офисные помещения 36,6 кв.м. с/Ул.н Удэ, " 111 402 Р за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Офис, 29 м² 127 506 Р за м² 127 500 Р за м² Колхозная ул., 16А р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 60 м² 171 667 Р за м² по-1 50 лет Октября, 5 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 125 м² 136 000 Р за м² Самарская ул., 1 р-н Советский 3 недели назад</p>

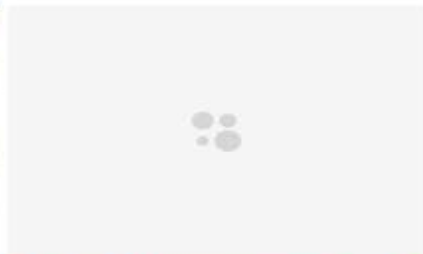
Рис. 9. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения и различной площади на сайте Авито.ру.



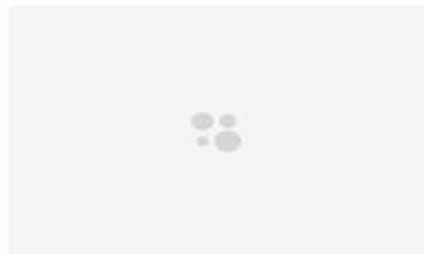
Участок 16 сот. (промназначения)
1 650 000 ₺ 103 125 ₺ за сотку
 ул. Комарова
 2 недели назад



Участок 44 сот. (промназначения)
2 600 000 ₺ 59 091 ₺ за сотку
 микрорайон Заречный, Гурульбинская ул.
 16 часов назад



Участок 1,5 га (промназначения)
3 000 000 ₺ 20 000 ₺ за сотку
 Октябрьский район
 6 дней назад



Участок 4,5 сот. (промназначения)
3 100 000 ₺ 688 889 ₺ за сотку
 ул. Широких-Полянского, 30
 1 неделю назад



Участок 5 сот. (промназначения)
3 500 000 ₺ 700 000 ₺ за сотку
 ул. Борозова, 105
 2 дня назад



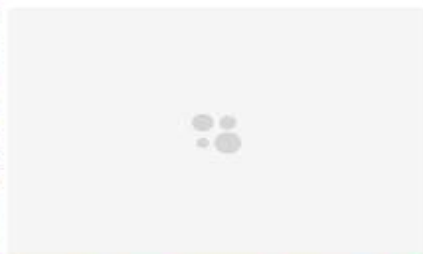
Участок 27 сот. (промназначения)
3 850 000 ₺ 142 593 ₺ за сотку
 Октябрьский район
 2 недели назад



Участок 7,9 сот. (промназначения)
4 298 000 ₺ 544 051 ₺ за сотку
 микрорайон Восточный, ул. Камова, 18
 3 недели назад



Участок 96 сот. (промназначения)
5 000 000 ₺ 52 083 ₺ за сотку
 Хоринская ул., 1А
 6 дней назад



Участок 10 сот. (промназначения)
5 100 000 ₺ 510 000 ₺ за сотку
 посёлок Верхняя Берёзовка
 1 неделю назад



Участок 1 сот. (промназначения)
6 500 000 ₺ 6 500 000 ₺ за сотку
 Ключевская ул., 41
 2 недели назад



Участок 1,47 га (промназначения)
8 000 000 ₺ 54 422 ₺ за сотку
 с. Посёлье, Производственная ул., 5
 5 дней назад



Участок 10 сот. (промназначения)
8 000 000 ₺ 800 000 ₺ за сотку
 Забайкальская ул., 38
 3 недели назад



Участок 30 сот. (промназначения)
9 500 000 ₺ 316 667 ₺ за сотку
 микрорайон Горького




Участок 30 сот. (промназначения)
15 000 000 ₺ 500 000 ₺ за сотку
 Боевая ул., 8
 3 недели назад



Участок 100 сот. (промназначения)
65 000 000 ₺ 650 000 ₺ за сотку
 ул. Лимонова, 77А
 2 недели назад

Рис. 10. Предложения продажи земельных участков коммерческого назначения https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTqVQ?context=H4sIAAAAAAAAAA_0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WylrYyNLNSKk5NLrOcMsvy_g3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&s=1



Коммерческая земля 4,53 сот. за 9,99 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Каванина, 11

Продается земельный участок площадью 453 м2 в центре города! Назначение земли: для размещения объектов предпринимательской деятельности. На земельном участке размещены: павильон площадью 90 м2 и жилой дом площадью 87,2 м2. Удачная локация: рядом вся инфраструктура!

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Этажи Улан-Удэ

Профи


✓ Документы агентства проверены

[+7 914 860 96...](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

вчера



Коммерческая земля 17 сот. за 14 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Ермаковская улица, 22

Уникальное предложение, продается участок 17 соток в самом центре Улан-Удэ на Восточной Батарейке. Земли населенных пунктов под строительство пристрой ТОРГОВО-ДЕЛОВОГО КОМПЛЕКСА. Район находится вся общедоступная инфраструктура: жилые дома, школы, садик, поликлиника...

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Этажи Улан-Удэ

Профи

✓ Документы агентства проверены

[+7 983 427-19...](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

вчера



Коммерческая земля 34 сот. за 14,9 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, улица Тютенна, 17А

Предлагается Вашему вниманию земельный участок, площадью 3300 кв.м на первой линии. Категория земель: Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов). Для строительства магазина. Прекрасно подойдет для любого вида бизнеса. Прекрасное вложение средств. Район вся инфрастр...

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Этажи Улан-Удэ

Профи

✓ Документы агентства проверены

[+7 983 536-81...](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

вчера



Коммерческая земля 50 сот. за 15 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Петровский, улица Домостроительная

Оптимальный участок под коммерческую застройку - просторное ровное место. Земельный участок, площадью 5000 м2, находится на улице Домостроительная. По классификатору (определена) Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов) Склады. При большом желании возможно поменять н...

[Показать телефон](#)

[Написать сообщение](#)

Этажи Улан-Удэ

Профи

✓ Документы агентства проверены

[+7 924 758-16...](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

вчера



Коммерческая земля 6 сот. за 6,5 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Борсова

ПРОДАМ УЧАСТОК В ЦЕНТРЕ ГОРОДА. Ул. Борсова. Под коммерческую постройку: гостиницу, магазин, сауну и мн.др. Первая линия!!! Звоните! Покажу в удобное для вас время!

[Показать телефон](#)

Терра

Опытный

✓ Документы агентства проверены

[+7 902 563-87...](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

вчера

Рис 11. Предложения о продаже коммерческих земельных участков ЦИАН <https://ulan-ude.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok/>

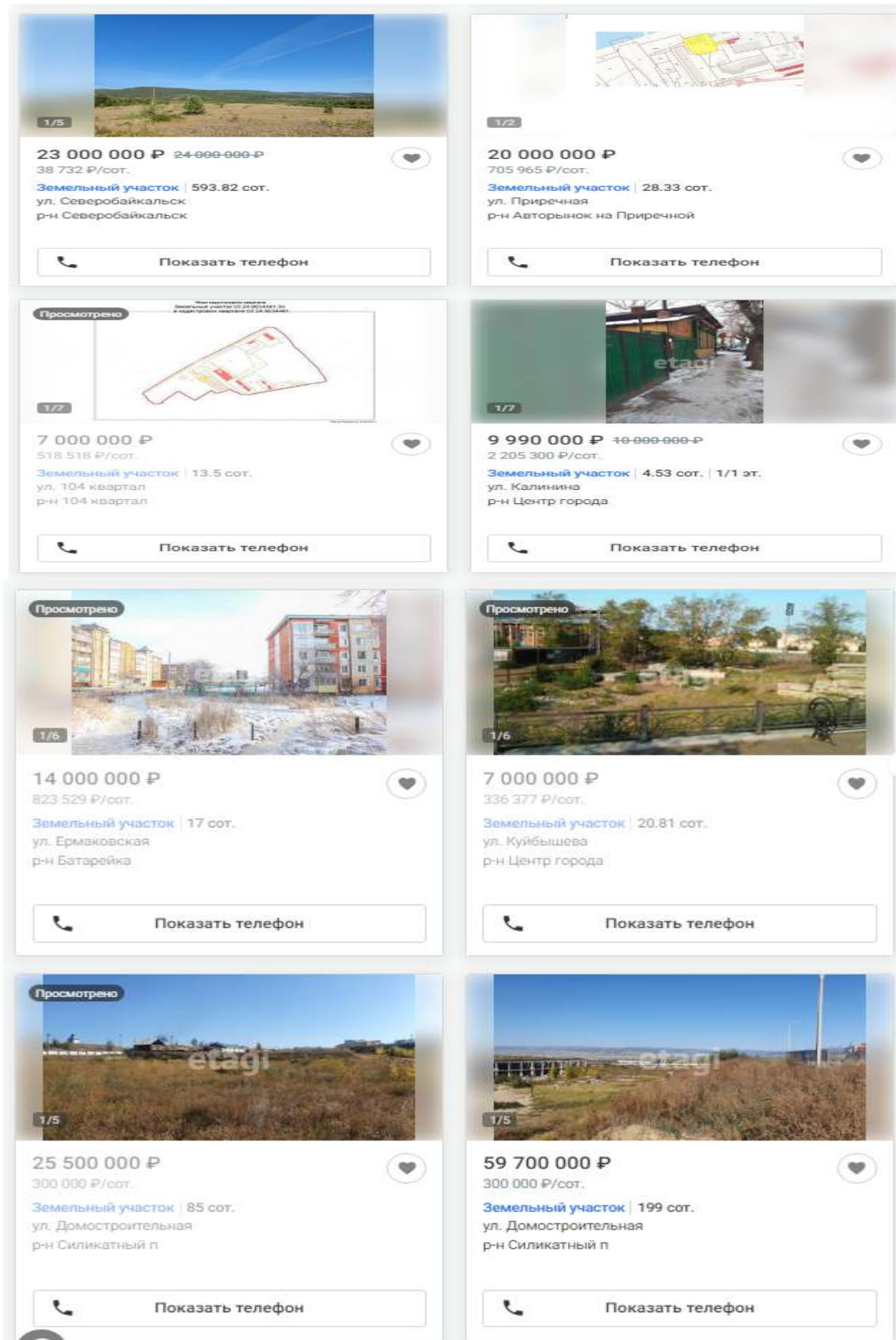


Рис.12. Предложения о продаже коммерческих земельных участков Этажи [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=land](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=land)

Вывод:

Как видно данный анализ имеет значительный разброс, что может подтверждать предположение о неравности рынка и неактивности рынка в условиях нестабильной кризисной ситуации в стране. Анализ был проведен по Улан-Удэ где цены за 1 кв.м. варьируются от 6000 руб./ кв.м. до 292 157 руб./ кв.м. (наиболее дорогие коммерческие объекты по городу доходят до уровня цен 328 261 руб./ кв.м.) . Стоит учитывать тот фактор что иногда в объявлениях о продаже коммерческой недвижимости можно встретить объявления о продаже складов или производственных баз. Соответственно анализ может иметь такой разброс, так как производственно-складская недвижимость стоит дешевле, чем офисно-торговый сегмент рынка. Средний диапазон цен на коммерческие помещения, помещения свободного назначения или схожие объекты, составляет от 70 000 руб./ кв.м. до 130 000 руб./ кв.м.

Так же стоит отметить что есть объекты, которые стоят дороже чем 100 000 руб. /кв.м. чаще всего это помещения или здания, которые имеют хорошую степень отделки, хорошие коммуникации, подъездные пути, расположены вблизи объектов улучшающих привлекательность и многое другое.

В каждом из административных центров районов города Улан-Удэ, есть свои наиболее дорогие объекты например в Октябрьском районе самая высокая цена за 1 кв.м. составляет 257 407 руб., так же цены по Октябрьскому району варьируются от 18 000 руб./ кв.м. до 257 407 руб./ кв.м., в данный диапазон входят помещения в удовлетворительном состоянии, которые могут располагаться в подвальных помещениях и т.д., наиболее привлекательными объектами, являются торговые объекты расположенные на первой линии, а так же вблизи Административных центров районов, с большой проходимостью и транспортным потоком, цены таких объектов в Октябрьском районе варьируются от 70 000 – 150 000 руб./ кв.м.

Самые дорогие предложения по продаже земельных участков сложились в центре города, в центрах деловой активности административных округов города, где существует дефицит предложений к продаже свободных земельных участков. Средние цены на земельные участки сложились в районах с развитой социальной, инженерной и транспортной инфраструктурой, где сосредоточено большое количество торгово-развлекательных объектов, жилых домов, социально-направленных объектов, таких как взрослые и детские поликлиники, детские сады, школы. Самые дешевые предложения земельных участков для строительства объектов торгово – административного назначения, сферы обслуживания сосредоточены на окраинах города, либо за пределами городской черты.

Цены на земельные участки в городе под коммерческую застройку, и которые относятся к аналогичному сегменту рынка как оцениваемый земельный участок достигают до 22 075 руб./ кв.м., в целом по Улан-Удэ цены варьируются от 500 рублей за 1 кв.м. до 22 075 руб. за 1 кв.м. Стоит отметить что участки схожие по назначению и физическим свойствам с объектом оценки, относятся к более дорогому виду недвижимости, так как подразумевают, что возведенные на них улучшения будут приносить доход.

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. разброс цен предложений достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года и более;

3. цены, за которые реально продаются объекты, значительно отличаются от объявленных.

Налоговое законодательство не регулирует гражданские правоотношения. По налоговому законодательству НДС исчисляется из цены реально совершенной сделки, а не из рассчитанной оценщиком цены виртуальной сделки, которая, является лишь суждением оценщика (максимум – рекомендацией).

Поэтому оценщик, указывая рыночную стоимость, не должен выделять из нее какие-либо налоги. Он должен просто писать «рыночная стоимость составляет столько-то». 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.

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

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

Диапазон скидок на торг для объектов, предназначенных для ведения определенного вида бизнеса, составляет от 11,0% до 24%.

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

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5%	20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%

Рис. 13. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр.463

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

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

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

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

Рис. 14. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 52

Величина скидок на торг может зависеть от многих факторов: и от состояния экономики, и от местоположения, и от активности рынка, и от качественных характеристик объекта. Выбор конкретного значения этой величины осуществляется оценщиком внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для объекта оценки. Так же стоит учитывать, что рынок на момент оценки имеет все

признаки неактивности, низкий уровень торговой активности, большой разброс цен, любой сегмент практически не имеет потенциальных покупателей, и не пользуется спросом.

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

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

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

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

Фактор площади объекта

Площадь объекта влияет на рыночную стоимость, так как более крупные объекты имеет меньший удельный показатель стоимости, чем у объектов меньшей площади, для офисно-торговой данный фактор оказывает влияние, но зачастую для объектов общественного питания это не значительный фактор, наиболее значимым для таких объектов является тип недвижимости- здание, или встроенное помещение, а так же функциональное назначение и использование объекта, так как для объектов общественного питания необходим ряд требований, в отличии от объектов офисного или торгового назначения.

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

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового сегмента по Улан-Удэ варьируются от 6 000 руб./ кв.м. до 328 261 руб. / кв.м., цены зависят от местоположения, наличия ремонта отделки, уровня активности, площади. Исходя из анализа рынка так же можно сделать выводы, что объекты общественного питания стоят дороже, чем объекты офисного назначения, наиболее дорогие объекты офисно-торгового назначения сосредоточены в центре города, в крупных ТК, ТЦ и т.д.

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

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

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка

на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Основные аспекты данных подходов кратко описаны в пунктах. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход в данном случае будет применен.

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 сайтов <http://www.uurielt.ru>, www.avito.ru, оценщик пришел к выводу: в г. Улан-Удэ недостаточно зданий или помещений подобного вида, которые сдавались бы в аренду.

Доходный подход не применялся, так как для данного метода недостаточное количество информации по аренде, операционным расходам, и не достоверная для емких расчетов с использованием доходного подхода. Рынок аренды зданий общественного питания не развит совсем, поэтому более корректно рассчитать стоимость такого здания не представляется возможным.

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж, т.е. Традиционный метод оценки. В данном Отчете, оценщик располагает такой информацией, которая включает рыночные данные о продаже сходных объектов недвижимости

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 стоимости объекта оценки как средневзвешенного либо среднего значения скорректированных цен аналогов.

5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта

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

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

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

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

а) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно

быть единообразным. Подобранные Аналоги наиболее сопоставимы по назначению, и физическим и техническим характеристикам и многое другое.

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

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

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

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

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов осуществлялся Оценщиками по следующим правилам (подпункт в п. 22 разд. VII «Подходы к оценке» ФСО №7) цена предложения, представленные на рынке г. Улан-Удэ в 2022 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости. При отборе объектов-аналогов Оценщики исходили из следующих общих существенных допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- объекты оценки и объекты-аналоги относятся или могут быть отнесены к одному сегменту рынка объектов торгово-офисного назначения и сопоставимы по основным ценообразующим факторам; В данном случае подбирались здания и помещения схожего назначения, или которые могут подойти под подобный вид деятельности как общественное питание. Помещения с указанием как свободного назначения, рассматривались на допущении что они могут использоваться как кафе.

- сопоставимы по площади с объектами оценки;
- принадлежат на праве собственности;
- цена предложения указана в объявлении.

Таблица 11. Описание объектов-аналогов для здания кафе

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое здание	нежилое помещение	нежилое здание	нежилое здание
Цена предложения, руб.	оценка	25 000 000	40 000 000	14 000 000
Тип объекта	Здание ресторана (Кафе) с земельным участком	нежилое помещение	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Дата предложения	оценка	16.11.2022	18.05.2022 / 28.11.2022	30.09.2022
Общая площадь, кв.м.	259,2	269	399,6	180

Цена 1 кв.м., руб.	оценка	92 936,80	100 100,10	77 777,78
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина 32Б	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Терешковой, 7А р-н Октябрьский	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Банзарова	Улан-Удэ Район: Октябрьский Адрес: ул.Гобольская
Инженерное обеспечение	Есть все коммуникации	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются
Этажность	1+подвал	1 этаж	здание 2 этажа	здание 1 этаж
Состояние отделки	Хороший качественный ремонт, с дизайнерским интерьером.	в хорошем состоянии.	в хорошем состоянии.	Простая, в здании не окончены ремонтные работы, требуются работы по завершению ремонта.
Краткое описание местоположения	Район относится к спальному и близок к административному центру Октябрьского района. Объект находится на первой линии, в крупном жилом массиве. Высокий пешеходный трафик, крупная транспортная развязка, небольшая автопарковка, открытый фасад. Район расположения объекта насыщен административными, торговыми и социальными объектами - ТЦ «Баянгол», ТЦ Дом Торговли, банки "Сбербанк", "ОТП банк", Росгосстрах банк, школы, аптеки, страховые компании, рестораны и кафе.Рядом со зданием оживленный автомобильный трафик.	Район относится к спальному и близок к административному центру Октябрьского района. Объект находится на первой линии, в крупном жилом массиве. Высокий пешеходный трафик, крупная транспортная развязка, большая автопарковка, открытый фасад. Район расположения объекта насыщен административными, торговыми и социальными объектами - ТЦ Дом Торговли, банки "Сбербанк", Росгосстрах банк, школы, аптеки, страховые компании, рестораны и кафе, театр, Рядом со зданием оживленный автомобильный трафик.	Район объекта относится к центральной части города, и объект расположен вблизи культурно-исторического центра. В окружении достаточное количество торговых объектов, административные здания, недалеко расположены Гостиницы ряды с большим количеством магазинов, офисных помещений сферы обслуживания, культурно-досуговые места, Арбат и т.д. так же в районе объекта есть различные Банки, кафе, много остановок общественного транспорта.	Район относится к спальному в окружении среднеэтажная постройка, рядом расположен большой парк Юбилейный, для пеших прогулок. Есть торговый центр Пиллс Парк с магазинами, продовольственные, продуктовые и т.д. Так же рядом с объектом есть административные здания здание Национального Банка, стоматология, основная часть застройки среднеэтажная жилая советская постройка
Ссылка на источник	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_269_m_2354188872	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6845663/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/5816925/
Дополнительная информация		Цена указана без НДС .	Цена указана без НДС	Цена указана без НДС

Примечание: Объекты капитального строительства (ОКС) , непосредственно относятся к земельному участку, на котором они расположены, соответственно стоимость такого недвижимого имущества состоит из стоимости земли и стоимость ОКС, в целом это составляет Единый объект недвижимости (ЕОН), таким образом при определении стоимости Нежилого здания, эта стоимость включает в себя стоимость земли.

Таблица 12. Описание объектов аналогов земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	Земельный участок населенных пунктов - для размещения объектов питания	Земельный участок - для размещения кафе, гостиниц, магазина	земельный участок-земли населенных пунктов, для размещения магазина.
Цена предложения, руб.	оценка	5 100 000	5 000 000
Дата предложения	25.11.2022	11.11.2022	27.09.2022
Общая площадь, кв.м.	205	1000	1000
Вид права	Общая долевая собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	5 100,00	5 000,00
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина 32 Б.	Республика Бурятия, Улан-Удэ, посёлок Верхняя Берёзовка р-н Железнодорожный	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Забайкальская ул.
Наличие благоустройств	Центральные коммуникации	возможность подключения	возможность подключения

краткое описание местоположения	участок расположен вблизи административного центра Октябрьского района, очень большая проходимость, высокий пеший и автомобильный поток, напротив расположена остановка общественного транспорта. Участок расположен практически на первой линии. Местоположение относится к спальным районам, вблизи административного центра района.	Участок, расположен вблизи крупной автомагистрали города, которая соединяет пути от Железнодорожного района к выезду на трассу Байкал, в окружении расположены жилая недвижимость, различные зоны отдыха, кафе, Музеи, туристические зоны - тропа здоровья и т.д.. Участок предназначен для строительства, гостиниц, кафе, магазинов .	Участок, расположен вблизи крупной автомагистрали города, которая соединяет пути от Октябрьского района, и выезд из города в Тарбагатайский район, рядом расположена автобусная остановка, различные магазины, Торговый центр МЕД, высокий автомобильный трафик .
Ссылка	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_2339386074	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/196683268/
Примечание: на текущий момент на рынке земельных участков, основанная масса объявлений это продажа производственных земель, либо несколько участков под многоэтажную застройку, а так же участки с имеющимся на них улучшениями. Данные предложения не совсем корректно принимать так как это приводит к большим значениям корректировок на функциональное назначение.			

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.

В данном случае объекты Аналоги подобраны аналогично объекту оценки, по условиям сделки, по благоустройству, по физическому состоянию и по наличию отделки, местоположение идентично объекту оценки, так как расположены в привлекательных районах, с хорошей инфраструктурой для подобного типа объектов.

Таблица 13. Обоснование корректировок для оцениваемого здания

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату оценки	1 2 3	0 0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. 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 связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. В данном случае корректировка не потребуется, так как все предложения близки к дате оценки. Для объекта аналога 2 оценщик указывает 2 даты 18.05.2022г, и 28.11.2022г, соответственно тем самым показывает, что изменение цены на данный объект не произошло.
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1 2 3	-17,5 -17,5 -17,5	Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений, может достигать до 24%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 451, стр. 463. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.. В данном случае поправка составит -17,5%, так как объект оценки, является зданием для ведения определенного вида стоимости.

			<p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1" data-bbox="659 309 1485 629"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложенных объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12,5%</td> <td>8,0% - 17,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,0%</td> <td>9,2% - 20,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13,0%</td> <td>7,5% - 18,5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12,5%</td> <td>7,2% - 17,3%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15,0%</td> <td>9,5% - 20,5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17,5%</td> <td>11,0% - 24,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложенных объектов			1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5% - 18,5%	4. Стрит-ритейл	12,5%	7,2% - 17,3%	5. Объекты свободного назначения	15,0%	9,5% - 20,5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0% - 24,0%																													
Класс объектов	Неактивный рынок																																																									
	Среднее	Расширенный интервал																																																								
Цены предложенных объектов																																																										
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%																																																								
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%																																																								
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5% - 18,5%																																																								
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,2% - 17,3%																																																								
5. Объекты свободного назначения	15,0%	9,5% - 20,5%																																																								
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0% - 24,0%																																																								
<p>Корректировки на местоположение %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 -6 9</p>	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города, наличие остановок общественного транспорта, наличие высокого автомобильного потока и многое другое. В данном случае объект оценки расположен в центре Октябрьского района с деловой активностью, объект аналог 1 расположен в аналогичном р-не, недалеко от объекта оценки. Объект Аналог 2 расположен вблизи исторического центра города, к нему принимается корректировка – 6% , а для объекта Аналога 3 корректировка составит +9%, так как он расположен в окружении многоквартирной застройки. Корректировки принимаются согласно справочнику оценщика недвижимости под ред. Лейфера. Л.А. 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблица 78, матрица коэф. Для торговой недвижимости стр. 152.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.</p> <p>Таблица 78. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения до 0,5млн чел.</p> <table border="1" data-bbox="679 1189 1493 1503"> <thead> <tr> <th rowspan="2">цены</th> <th colspan="6">Аналог</th> </tr> <tr> <th>исторический центр города</th> <th>центры деловой активности</th> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <th>Среднеэтажная жилая застройка</th> <th>зона автомагистралей</th> <th>окрестности</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,21</td> <td>1,31</td> <td>1,37</td> </tr> <tr> <td>центры деловой активности</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,15</td> <td>1,23</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>многоквартирная жилая застройка</td> <td>0,86</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>среднеэтажная жилая застройка</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>зона автомагистралей</td> <td>0,78</td> <td>0,81</td> <td>0,89</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>окрестности</td> <td>0,73</td> <td>0,78</td> <td>0,85</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	цены	Аналог						исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окрестности	исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,15	1,23	1,29	многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18	среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,88	0,97	1,00	1,09	1,14	зона автомагистралей	0,78	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05	окрестности	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00
цены	Аналог																																																									
	исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окрестности																																																				
исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37																																																				
центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,15	1,23	1,29																																																				
многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18																																																				
среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,88	0,97	1,00	1,09	1,14																																																				
зона автомагистралей	0,78	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05																																																				
окрестности	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00																																																				
<p>Корректировка на тип объекта</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+10 0 0</p>	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. Поправка берется на основании Справочника Оценщика Недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, и принимается для объекта Аналога 1 в размере +10%, так как этот аналог является встроенным помещением а не отдельно стоящим зданием. (1/0,91=1,10 следовательно корректировка +10%).</p> <p>Таблица 246. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал</p> <table border="1" data-bbox="659 1821 1493 1977"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td>0,91</td> <td>0,83</td> <td>0,99</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,83	0,99																																											
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																								
Удельная цена																																																										
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,83	0,99																																																							
<p>Корректировка на площадь, %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 +23 0</p>	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а</p>																																																							

			<p>так же и наоборот. Согласно Справочнику оценщика недвижимости, 2021 г. Офисно-Торговая недвижимость, для городов с небольшой численностью населения поправки для торговой недвижимости</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</small></p> <p>Таблица 239. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продаж</p> <table border="1" data-bbox="657 324 1481 515"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Объект оценки</th> <th rowspan="3">Общая площадь, кв.м.</th> <th colspan="6">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>от 0 до 50</th> <th>от 50 до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>от 0 до 50</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,22</td> <td>1,49</td> <td>1,50</td> <td>1,52</td> </tr> <tr> <td>от 50 до 125</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,44</td> <td>1,45</td> <td>1,65</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,82</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,23</td> <td>1,24</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,67</td> <td>0,70</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,67</td> <td>0,69</td> <td>0,81</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,58</td> <td>0,60</td> <td>0,71</td> <td>0,87</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог						от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,52	от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65	от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41	от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15	от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14	от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог																																																									
		от 0 до 50	от 50 до 125			от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																		
		от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,52																																																			
от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65																																																					
от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41																																																					
от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15																																																					
от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14																																																					
от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00																																																					
<p>Корректировка на материал постройки</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 +9</p>	<p>Данная поправка учитывает разницу между материалом постройки здания. Оцениваемое здание построено из кирпича, все рассматриваемые аналоги 1 и 2 построены из капитальных материалов, отличается объект Аналог 3, так как построен из панельных материалов, корректировка составит +9% . согласно справочнику оценщика недвижимости под ред. Лейфера. Л.А. 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблица 418, матрица коэф. Для торговой недвижимости стр. 443</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</small></p> <p>Матрицы коэффициентов</p> <p>Таблица 418 усредненные данные по России (цены/средние ставки)</p> <table border="1" data-bbox="694 840 1455 958"> <thead> <tr> <th colspan="2">материал стен</th> <th colspan="2">аналог</th> </tr> <tr> <th>объект оценки</th> <th>кирпич</th> <th>кирпич</th> <th>панель</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>кирпич</td> <td>1,00</td> <td></td> <td>1,09</td> </tr> <tr> <td>панель</td> <td>0,92</td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	материал стен		аналог		объект оценки	кирпич	кирпич	панель	кирпич	1,00		1,09	панель	0,92		1,00																																								
материал стен		аналог																																																									
объект оценки	кирпич	кирпич	панель																																																								
кирпич	1,00		1,09																																																								
панель	0,92		1,00																																																								
<p>Корректировка на состояние отделки. %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 +19</p>	<p>В данном случае корректировка будет приниматься для объекта Аналога 3 в размере + 19%, так как объект оценки имеет достаточно хороший дизайнерский ремонт, улучшения участка, отличается объект аналог 3, так как там требуется незначительный ремонт, а точнее незавершенны ремонтные работы которые требуют вложений. Корректировка на основании Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 408.Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, стр. 432.</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</small></p> <p>Матрица коэффициентов</p> <p>Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.</p> <table border="1" data-bbox="657 1310 1492 1662"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Состояния отделки объектов недвижимости</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <th>требует косметического ремонта</th> <th>требует капитального ремонта (без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Объект оценки</td> <td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td> <td>1,00</td> <td>1,19</td> <td>1,33</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td> <td>0,84</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,26</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта</td> <td>0,75</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> </tr> <tr> <td>требует капитального ремонта (без отделки)</td> <td>0,67</td> <td>0,79</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)	Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26	требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13	требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00																									
Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог																																																									
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)																																																						
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,19	1,33	1,50																																																						
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,12	1,26																																																						
	требует косметического ремонта	0,75	0,90	1,00	1,13																																																						
	требует капитального ремонта (без отделки)	0,67	0,79	0,89	1,00																																																						
<p>Корректировка на функциональное назначение</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+13 0 0</p>	<p>Так как на момент оценки рынок помещений под общественное питание не сильно развит. Оценщик ограничивается предложениями объектов различных назначений. Но так же можно отметить тот фактор, что некоторые помещения могут специализироваться по разному, например отдельно стоящие здания довольно не проблемно сделать из офиса кафе, а из кафе офис или иное помещение. А ситуация со встроенными помещениями немного затруднительна. Помимо этого для здания(помещения) общественного питания (Кафе-ресторана) необходимы дополнительные траты на Законодательные аспекты (пожарная охрана, нормы СЭС, разрешение и т.д.). В данном случае рассматриваемый объект Аналог 1 не совсем относится к объектам полностью идентичным объекту оценки. Оценщик подобрал аналоги поближе по местоположению к объекту оценки или же в схожем районе, более корректно, но найти помещение или здание полностью использовавшееся как кафе затруднительно. Поэтому оценщик применяет поправку на</p>																																																								

			<p>функциональное назначение, где отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения составляет 1,13. Т.е. +13% для объекта Аналога 1. ($1/0,88 = 1,13$ т.е. + 13%).</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и торговые типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</small></p> <p>Таблица 445. Отношение удельной цены (ставки) объекта свободного назначения к удельной цене (ставке) подобного специализированного объекта общественного питания, среднее и расширенный интервал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания</td> <td>0,88</td> <td>0,80 - 0,97</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	Удельная цена			Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,88	0,80 - 0,97												
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																						
Удельная цена																								
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,88	0,80 - 0,97																						
<p>Корректировка на парковку</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+16 0 0</p>	<p>В данном случае все рассматриваемые объекты имеют организованную парковку, кроме объекта Аналога 1, так как данный объект расположен на первой линии вдоль дороги, до парковки там практически нет, и она относится к стихийной, таким образом для расчетов с численностью менее 500 т.чел., поправка составит + 16%.</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и торговые типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</small></p> <p>Таблица 215. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам с численностью населения менее 500 тыс человек по показателю парковки, удельные показатели цен продажи</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Торговые объекты</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>организованная</th> <th>стихийная</th> <th>без парковки</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">объект оценки</td> <td>организованная</td> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>стихийная</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td>без парковки</td> <td>0,85</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Торговые объекты		аналог			организованная	стихийная	без парковки	объект оценки	организованная	1,00	1,16	1,18	стихийная	0,86	1,00	1,01	без парковки	0,85	0,99	1,00
Торговые объекты		аналог																						
		организованная	стихийная	без парковки																				
объект оценки	организованная	1,00	1,16	1,18																				
	стихийная	0,86	1,00	1,01																				
	без парковки	0,85	0,99	1,00																				

Таблица 14. Обоснование корректировок для земельного участка

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки
Корректировка на дату оценки	1 2	0 0	<p>Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. 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 связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. В данном случае корректировка не потребуется.</p>
Цена продажи	1 2	-15,7 -15,7	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих земельных участков может достигать до - 24,9%, в данном случае поправка составит -15,7% согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022. Земельные участки Часть 2. Под.ред. Лейфера Л.А.</p>

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Под.ред. Лейфера Л.А.

Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Под.ред. Лейфера Л.А.

Таблица 126. Значения скидки на торг на неактивном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков. Расширенный интервал

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	н/д	н/д	н/д
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,9%	7,6%	24,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,7%	9,3%	22,0%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,0%	12,0%	17,0%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,7%	10,7%	20,6%

Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает местоположение в черте города.. Для объектов Аналогов 1и 2 корректировка составит+14%, так как они расположены в другой территориальной зоне чем объект оценки. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022.

Земельные участки Часть 2. Под.ред. Лейфера Л.А.

Центры деловой активности

Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортная и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Сельча. характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администрации государственных учреждений). Данный зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.

II

Зоны автомагистралей

Земли вдоль крупных транспортных артерий соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основологающим фактором является наличие высокого

III

Корректировка на местоположение

1
2

+14
+14

			<p>уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.); вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие специализированные магазины, моты и т.п. В данную зону относятся также 2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты по локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).</p> <p>Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.</p> <table border="1" data-bbox="699 600 1417 990"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="6">Объект-аналог</th> </tr> <tr> <th>Центр города</th> <th>Центры деловой активности</th> <th>Зоны автомагистралей</th> <th>Индивидуальные жилые дома</th> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <th>Окраины города, промзоны</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="6">Объект оценки</th> <th>Центр города</th> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,31</td> <td>1,45</td> <td>1,32</td> <td>1,56</td> </tr> <tr> <th>Центры деловой активности</th> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,27</td> <td>1,16</td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <th>Зоны автомагистралей</th> <td>0,77</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,01</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <th>Индивидуальные жилые дома</th> <td>0,69</td> <td>0,79</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>0,91</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <td>0,76</td> <td>0,87</td> <td>0,99</td> <td>1,10</td> <td>1,00</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <th>Окраины города, промзоны</th> <td>0,64</td> <td>0,73</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>			Объект-аналог						Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны	Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18	Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00																																																																																																			
		Объект-аналог																																																																																																																																																													
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны																																																																																																																																																								
Объект оценки	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56																																																																																																																																																								
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36																																																																																																																																																								
	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19																																																																																																																																																								
	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08																																																																																																																																																								
	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18																																																																																																																																																								
	Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00																																																																																																																																																								
<p>Корректировка на коммуникации</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>Рассматривая свободные земельные участки стоит учитывать что, подключение к инженерным сетям различного назначения в пределах города, не столь трудоемкий процесс. Для таких земельных участков чаще всего рассматривается возможность подключения к электросетям и водоснабжению. Соответственно так как рассматривается свободный земельный участок для определения его стоимости и объекты аналоги имеют схожую возможность подключения к коммуникациям, поправка в данном случае не принимается.</p>																																																																																																																																																												
<p>Корректировка на масштаб</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>Данная корректировка учитывает разницу в цене по площади, так как если объект имеет более большую площадь то цена 1 кв.м. уменьшится, так же и наоборот, но в основном данная поправка имеет значение быть для площадей крупномасштабных. На основании Справочника оценщика недвижимости-2022, том Земельные участки. Часть 2, корректировка в данном случае не потребуется.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)</p> <p>Таблица 44</p> <table border="1" data-bbox="614 1541 1492 1892"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Площадь, сот.</th> <th colspan="10">аналог</th> </tr> <tr> <th>0-50</th> <th>50-100</th> <th>100-200</th> <th>200-300</th> <th>300-400</th> <th>400-500</th> <th>500-600</th> <th>600-700</th> <th>700-800</th> <th>800-900</th> <th>900-1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="10">объект оценки</th> <th>0-50</th> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> <td>1,24</td> <td>1,26</td> <td>1,28</td> <td>1,30</td> <td>1,31</td> <td>1,33</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <th>50-100</th> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,10</td> <td>1,13</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> <td>1,19</td> <td>1,20</td> <td>1,21</td> <td>1,23</td> </tr> <tr> <th>100-200</th> <td>0,87</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,07</td> <td>1,09</td> <td>1,11</td> <td>1,12</td> <td>1,14</td> <td>1,15</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <th>200-300</th> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,05</td> <td>1,07</td> <td>1,08</td> <td>1,09</td> <td>1,10</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <th>300-400</th> <td>0,81</td> <td>0,88</td> <td>0,93</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,04</td> <td>1,05</td> <td>1,06</td> <td>1,07</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <th>400-500</th> <td>0,79</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,03</td> <td>1,04</td> <td>1,05</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <th>500-600</th> <td>0,78</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,03</td> <td>1,04</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <th>600-700</th> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>0,89</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,02</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <th>700-800</th> <td>0,76</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <th>800-900</th> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <th>900-1000</th> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,86</td> <td>0,90</td> <td>0,92</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,97</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, сот.		аналог										0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	объект оценки	0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00
Площадь, сот.		аналог																																																																																																																																																													
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000																																																																																																																																																			
объект оценки	0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34																																																																																																																																																			
	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23																																																																																																																																																			
	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16																																																																																																																																																			
	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11																																																																																																																																																			
	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08																																																																																																																																																			
	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06																																																																																																																																																			
	500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04																																																																																																																																																			
	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03																																																																																																																																																			
	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02																																																																																																																																																			
	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01																																																																																																																																																			
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00																																																																																																																																																				
<p>Корректировка на категорию %</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>Вид разрешенного использования (ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам: ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных</p>																																																																																																																																																												

			<p>участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно-разрешенным видам использования (ст.30 п.3.2. ст.37, глава 4, Градостроительный кодекс РФ);</p> <p>Ценообразующим фактором зачастую является тип использования (функциональное назначение) окружающей застройки. Наличие торговых центров, рынков, магазинов и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков коммерческого назначения, которые их окружают;</p> <p>В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже земельных участков часто используют термины типа функционального назначения, при этом продавцы, как правило, ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Соответственно поправка отсутствует. Все участки имеет одну категорию земель – земли населенного пункта, все под коммерческие застройки.</p>
--	--	--	--

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, K – 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 15. Определение справедливой стоимости здания кафе

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	25 000 000	40 000 000	14 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	259,2	269	399,6	180
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	92 937	100 100	77 778
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	92 937	100 100	77 778
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-17,5%	-17,5%	-17,5%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	76 673	82 583	64 167
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	-6,0%	9,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	76 673	77 628	69 942
10	Корректировка на тип объекта %	оценка	10,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	84 340	77 628	69 942
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	23,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	84 340	95 482	69 942

14	Корректировка на материал стен постройки, %	оценка	0,0%	0,0%	9,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	84 340	95 482	76 236
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	19,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	84 340	95 482	90 721
18	Корректировка на функциональное назначение, %	оценка	13,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	95 304	95 482	90 721
20	Корректировка на парковку		16%	0%	0%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19х стр.20)		110 553	95 482	90 721
22	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	39%	29%	37%
23	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,39	1,29	1,37
24	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,72	0,78	0,73
25	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		2,22		
26	Весовой коэффициент	-	0,32	0,35	0,33
27	Сумма весов	-	1,00		
28	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.21 х стр.26 / стр.27)	-	35 753	33 273	29 768
29	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		98 794		
30	Общая площадь объекта оценки, кв.м		259,2		
31	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.29 х стр.30)		25 607 387		
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)		25 610 000		

Таким образом, справедливая стоимость здания площадью 259,2 расположенной по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Бабушкина, д. 32, Б., определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС) в том числе и земельный участок:

25 610 000

(двадцать пять миллионов шестьсот десять тысяч) рублей

Таблица 18. Определение справедливой стоимости земельного участка

1	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	5 100 000	5 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	205	1000	1000
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	5 100	5 000
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	5 100	5 000
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,7%	-15,7%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	4 299	4 215
8	Корректировки на местоположение %	оценка	14,0%	14,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	4 901	4 805
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	4 901	4 805
12	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	4 901	4 805
14	Корректировка на наличие подъезда к участку, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	4 901	4 805
16	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	14%	14%
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,14	1,14
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,88	0,88

19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		1,75	
20	Весовой коэффициент	-	50%	50%
21	Сумма весов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 x стр.20 / стр.21)	-	2 451	2 403
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		4 853	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		205	
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 x стр.24)		994 896	
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		1 000 000	

справедливая стоимость земельного участка площадью 205 кв.м. расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, д. 32Б, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

1 000 000
(один миллион) рублей

Таким образом справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, д. 32 Б, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

25 610 000
(двадцать пять миллионов шестьсот десять тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	24 610 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 000 000

5.2. Определение стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода

Полная восстановительная стоимость представляет собой стоимость здания или сооружения в настоящих условиях их воспроизводства, и показывает, сколько бы стоил объект оценки, если построить его в настоящее время из аналогичных материалов в аналогичных конструктивных решениях.

Стоимость восстановления определяется как стоимость воспроизводства или стоимость замещения.

Стоимость воспроизводства - это затраты в ценах на дату оценки на строительство **точной копии** оцениваемого объекта с использованием тех же самых строительных материалов, технологии и строительных норм и правил.

Стоимость замещения - это стоимость строительства объекта, эквивалентного оцениваемому по функциональным и эксплуатационным характеристикам и полезности, с применением современных материалов, стандартов и архитектурных решений, определенная в ценах на дату оценки.

Расчет полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта в настоящей оценке осуществляется по Укрупненным показателям стоимости строительства КО-ИНВЕСТ.

Расчет полной восстановительной стоимости оцениваемого объекта в настоящей оценке осуществляется по Укрупненным показателям восстановительной стоимости (УПВС).

Для расчета восстановительной стоимости строительства здания Оценщиком выбран метод - метод сравнительной единицы, а в качестве источника информации выбраны сборники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) под редакцией «КО-ИНВЕСТ». Исходя из перечня оцениваемого имущества, выбраны следующие сборники:

- Сборник УПСС КО-ИНВЕСТ « Общественные здания », 2020;

Расчет восстановительной стоимости, с использованием справочника КО-ИНВЕСТ рекомендуется выполнять в следующей последовательности:

- Подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- Определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;

- Подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- Определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- Рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- Произвести расчёты стоимости объекта.

Величина полной восстановительной стоимости, по состоянию на дату оценки, математически будет иметь следующий вид:

$$Св = V * Сб * Кот * Кс * Кдо * Кр * Кд * Кпп * Кндс,$$

Где:

V – длина, объем или площадь объекта оценки в зависимости от того, какой единицей представлена базисная стоимость в сборнике УПСС (иногда единицей измерения, является сооружение целиком, т.е. штука).

Сб – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату сборника Ко-Инвест(за единицу измерения).

Кот – корректирующий коэффициент на различие в конструктивных системах и на наличие или отсутствие конструктивных элементов (если отличий более одного, коэффициент рассчитывается кумулятивно).

Поправки на изменение конструктивной системы здания не предусмотрены. КО-ИНВЕСТ считает изменение КС объекта слишком существенным и не рекомендует применять какие-либо поправки на КС. Однако в некоторых случаях возможно изменение конструктивных элементов, не приводящих к существенному изменению проектных

Рисунок 15. Справочник оценщика недвижимости. УПСС (Укрупненные показатели стоимости строительства) 2020г.

Кс - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

Кдо - корректирующий коэффициент, учитывающий доначисления, не учтенные в базовой стоимости. В данном случае не применяется, так как объект является – объектом незавершенного строительства.

Кр – регионально-экономический коэффициент.

Кд - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве за период с даты сборника КО-ИНВЕСТ до даты оценки. В данном случае корректировка будет рассчитываться исходя из калькулятора инфляции.

Кпп – корректирующий коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. В данном случае Прибыль предпринимателя согласно Справочнику оценщика .

Кндс – корректирующий коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость. В данном случае в соответствии с заданием на оценку, объект оценивается без учета НДС. С Справочнике УПСС КО-ИНВЕСТ, НДС не учитывается в ценах строительства.

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

Рисунок 16. Справочник оценщика недвижимости. УПСС (Укрупненные показатели стоимости строительства) 2020г.

Таблица 19. Описание КС оцениваемого здания

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Фундамент	Бетонные блоки	Хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Стены	Кирпичные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон, стеклянные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перекрытия	Железобетонные плиты	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Кровля	Металлическая	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Полы	Плитка, травертин, ламинат	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение оконных проемов	ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра

Заполнение дверных проемов	Металлические, ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Штукатурка покраска, декоративная отделка. Плитка декоративная.	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Наружная отделка	Керамогранит	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра

Площадь здания = 259,2 кв.м., строительный объем = 1072 куб.м. (согласно Техническому паспорту 607+465)

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
A	Основное	12,94*14,43	186,7	3,25	607
A ₁	Подвал	12,90*12,84	165,6	2,81	465
a-a ₁	тамбура	3,86*1,53+4,83*2,11	16,1		
a ₂	вход в подвал	2,26*5,14	11,6		
a ₃ -a ₄	крыльца	2,35*1,28+4,34*2,11	12,2		
a ₅	вент. камера	0,66*0,97	0,6		
		Итого:	392,8		

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

Рисунок 17. Справочник оценщика недвижимости. УПСС (Укрупненные показатели стоимости строительства) 2020г. Общественные здания . Определение класса качества.

Объект оценки относится к классу КС-1.

Выбор аналога

РЕСТОРАН		Этажность: от 1 до 3, Высота, м: до 3,5		КС-1																
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц. Остальные сведения конструктивных элементов привалять согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																				
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ														
ny03.03.026.0240	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный	от 1400 до 1750	от 400 до 500	"De Lana"	Руб. на 1 м ³	36 275														
ny03.03.026.0241	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный	от 1400 до 1750	от 400 до 500	"Wollum"	Руб. на 1 м ³	21 008														
ny03.03.026.0242	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный	от 1400 до 1750	от 400 до 500	"Skandiac"	Руб. на 1 м ³	14 517														
ny03.03.026.0243	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный	от 1400 до 1750	от 400 до 500	"Ecorom"	Руб. на 1 м ³	10 008														
ФУНДАМЕНТЫ ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	БАРАС	СТЕНЫ НАГРУЖАЮЩИЕ СТЕНЫ	СТЕНЫ НЕ НАГРУЖАЮЩИЕ СТЕНЫ	ПЕРИМЕТР ПОЛУСЫ	КОЛОННЫ	ПЕРИМЕТР КОЛОННЫ	СТРОПИЛЫ	ЛЫЖИ	ВНЕШНЯЯ СТЕЦЕНА	ПОВЕРХНОСТНОЕ ДИФ	КОД ВОССТАТОВЫЕ РЕШЕНИЯ	ОЦЕНКА СЕРИИ	ПОДЗЕМНЫЕ ДИФ И ДИФ	ВНЕШНЯЯ СТЕЦЕНА	ВНЕШНЯЯ СТЕЦЕНА	ВНЕШНЯЯ СТЕЦЕНА	ВНЕШНЯЯ СТЕЦЕНА	ВНЕШНЯЯ СТЕЦЕНА	ВНЕШНЯЯ СТЕЦЕНА	ВНЕШНЯЯ СТЕЦЕНА
ny03.03.026.0240	1190,4	324,1	357,8	842,0	6462,1		1621,8	1943,3	2978,2	1204,8	1988,7	14419,8	2210,2	2290,5	158,7	372,2	36275,0			
	3,29%	1,44%	2,09%	2,32%	12,26%		4,47%	3,09%	7,11%	3,32%	5,42%	29,74%	6,09%	6,69%	0,28%	1,52%	706,90%			
ny03.03.026.0241	1190,4	324,1	562,7	842,0	1480,7		1081,2	1033,7	966,8	1804,5	1143,1	7298,1	1994,4	1307,5	86,5	283,3	21008,0			
	5,07%	2,49%	2,09%	4,01%	7,05%		5,15%	4,91%	4,62%	4,70%	5,49%	34,31%	6,02%	8,12%	0,47%	1,35%	706,90%			
ny03.03.026.0242	1190,4	324,1	488,3	842,0	740,4		540,6	824,5	944,8	1004,2		4825,4	1263,0	1386,0	58,8	249,8	14517,0			
	3,25%	2,67%	2,23%	5,89%	5,30%		3,72%	5,68%	4,44%	6,82%		33,10%	5,70%	0,47%	0,28%	1,70%	706,90%			
ny03.03.026.0243	1062,8	349,4	375,1	701,6	493,6		270,3	549,7	398,3	989,3		3053,4	842,0	918,7	45,3	164,3	19009,0			
	16,62%	2,49%	3,23%	7,01%	4,63%		2,70%	5,49%	3,69%	6,69%		22,62%	5,47%	6,12%	0,40%	1,58%	706,90%			

384

3.

384

* Отмеченный параметр в группе

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020
для условий строительства в Московской области, Россия

Рисунок 18. Справочник оценщика недвижимости УПСС КО-ИНВЕСТ 2020. Общественные здания. Стр. 384.

Поправка на отсутствие конструктивных решений.

В данном случае все конструктивные решения есть, поправка не потребуется.

Поправка на сейсмичность

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К_{сейсм})

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К_{сейсм}) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{\text{сейсм}} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c}$$

α_c и α_j — коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-ом районе расположения оцениваемого объекта:

Сейсмичность в баллах	α
6	1.00
7	1.04
8	1.05
9	1.08
10	1.09

Рисунок 19. Корректировка на сейсмичность составит 1,05, УПСС КО-ИНВест 2020г.

Коэффициентная поправка перехода к ценам на дату оценки

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывается как отношение индекса цен в строительстве на дату оценки к индексу цен на 1 января года выпуска используемого справочника КО-ИНВЕСТ. Эта информация публикуется в ежеквартальных информационно-аналитических бюллетенях КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», раздел «Индексы цен на строительно-монтажные работы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений в региональном разрезе».

Расчет затрат на воспроизводство (с элементами затрат на замещение) определен по сборнику УПСС «Общественные здания» издания КО-ИНВЕСТ в ценах на 01.01.2020 г.

Дата оценки **Ошибка! Источник ссылки не найден.**

Требуется коэффициентная поправка перехода цен от 01.01.2020 г. к ценам на дату оценки.

ПЕРСОНИФИЦИРОВАННЫЙ КОМПЛЕКТ

- В уровне цен любого выбранного региона РФ
- Возможна печать и копирование фрагментов
- Точные данные
- Не требуется постоянный доступ в интернет, исключая момент активации.
- Актуализация данных производится в индивидуальном порядке.

БАЗОВЫЙ КОМПЛЕКТ

- В уровне цен Московской области
- Виден только порядок стоимости (NXXX) Получение точных данных (с возможностью печати и копирования) реализовано через Систему RIGEL. <http://shop.coinvest.ru/tcfiles>
- Требуется интернет для активации и получения данных через Систему RIGEL.
- Для актуализации показателей справочника требуются корректирующие коэффициенты КО-ИНВЕСТ, публикуемые в бюллетене «Индексы цен в строительстве» или получаемые отдельно через Систему RIGEL.

ко всем изданиям Справочников Оценщика.

Обращаем ваше внимание, что Стоимостные коэффициенты по элементам зданий можно применять только совместно со справочниками укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ того же базового года издания.

Все справочники выходят в уровне цен по состоянию на 1 января.

Информационная основа и принципы построения изданий КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика»

Рисунок 20. Копия страницы Ко-Инвест «Общественные здания», 2020г.

печать страницы https://www.coinvest.ru/queries.php?group=10000_00_010_0001

Выпуск 120 • июль 2022

этих разделах он не учтен.

Значения индексов цен по отношению к уровню базисных сметных цен на 01.01.2000 г. (раздел 1.2) учитывают изменение цен на ресурсы, потребляемые в строительстве, а также изменение норматива НДС в текущем периоде (начиная с 2004г.) по сравнению с базовым периодом. При использовании этих значений индексов цен для определения истинного размера инфляции необходимо приведенный в бюллетене показатель для текущего периода разделить на коэффициент α , равный

$$\alpha = \text{НДС}^{\text{текущий}} / \text{НДС}^{01.01.2000}$$

Начиная с 2004 г. $\text{НДС}^{\text{текущий}} = 1,18$, а с 01.01.2000г. и вплоть до начала 2004г. $\text{НДС}^{\text{текущий}}$ равен 1,2.

Поэтому $\alpha = 1,2/1,2 = 1$ для периода 2000-2003гг. и $\alpha = 1,18/1,2 = 0,98333$ с начала 2004г.

Начиная с 2019 г. $\text{НДС}^{\text{текущий}}$ равен 1,2. Поэтому $\alpha = 1,2/1,2 = 1$ для периода с 2019 г.

На периоды в пределах 2000-2003 г.г., а также начиная с 2019 г. с одинаковым значением НДС (20%), индекс изменения цен и с учетом НДС и без учета НДС будет одинаковым.

Индексы цен по капитальным вложениям и

**2. ИНДЕКСЫ ЦЕН
НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ**

Индексы цен на строительные-монтажные работы приводятся в региональном и отраслевом разрезах. Расчет региональных индексов основывается на ресурсно-технологических моделях и на результатах регистрации цен на ресурсы, проводимых в базовых организациях регионов.

Раздел 2.1 содержит как фактические данные по регионам РФ, так и прогноз индексов изменения цен в строительстве на 3 месяца. Общие региональные индексы цен на СМР (см. раздел 2.1) предназначены прежде всего для статистических и общеэкономических расчетов в масштабе страны и региона. Для использования оценщиками недвижимости и инвестиционных проектов предназначаются региональные индексы по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (см. раздел 2.2).

Кроме этого, раздел 2.2 содержит корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений, предназначенные для актуализации показателей других изданий КО-ИНВЕСТ из серии «Справочник оценщика» для условий строительства

Рисунок 21. Копия страницы Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», июль 2022г.

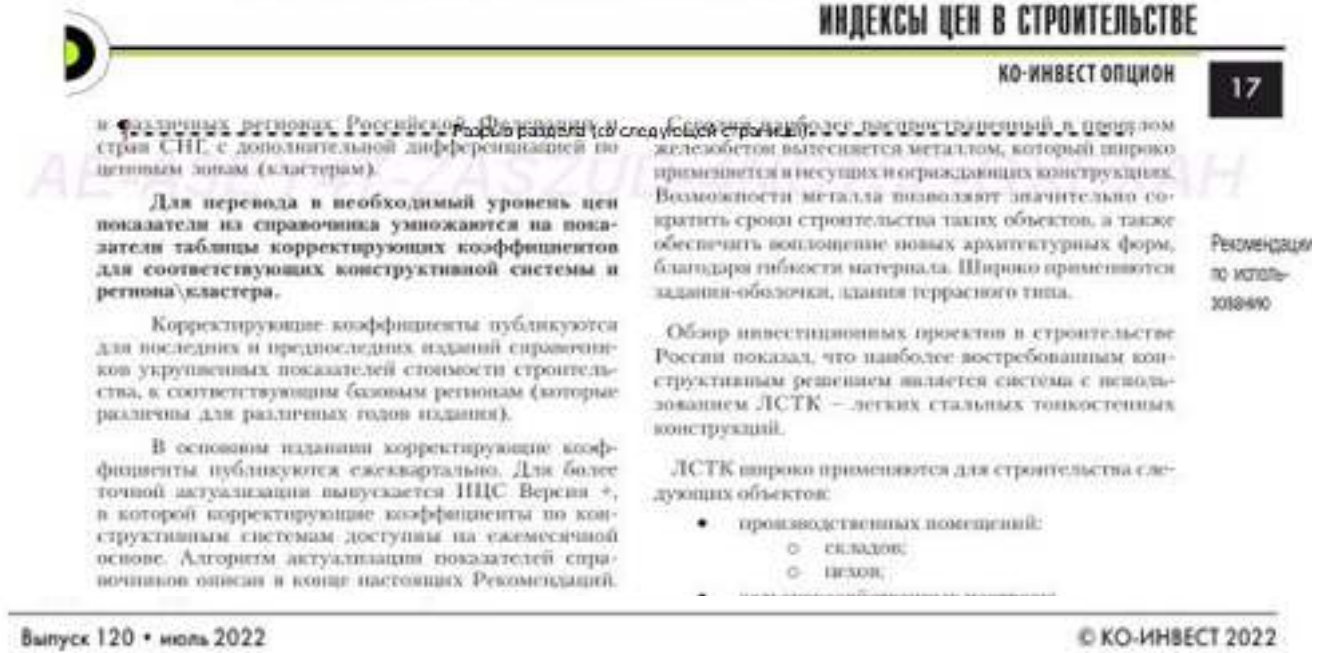


Рисунок 21. Копия страницы Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», июль 2022г.

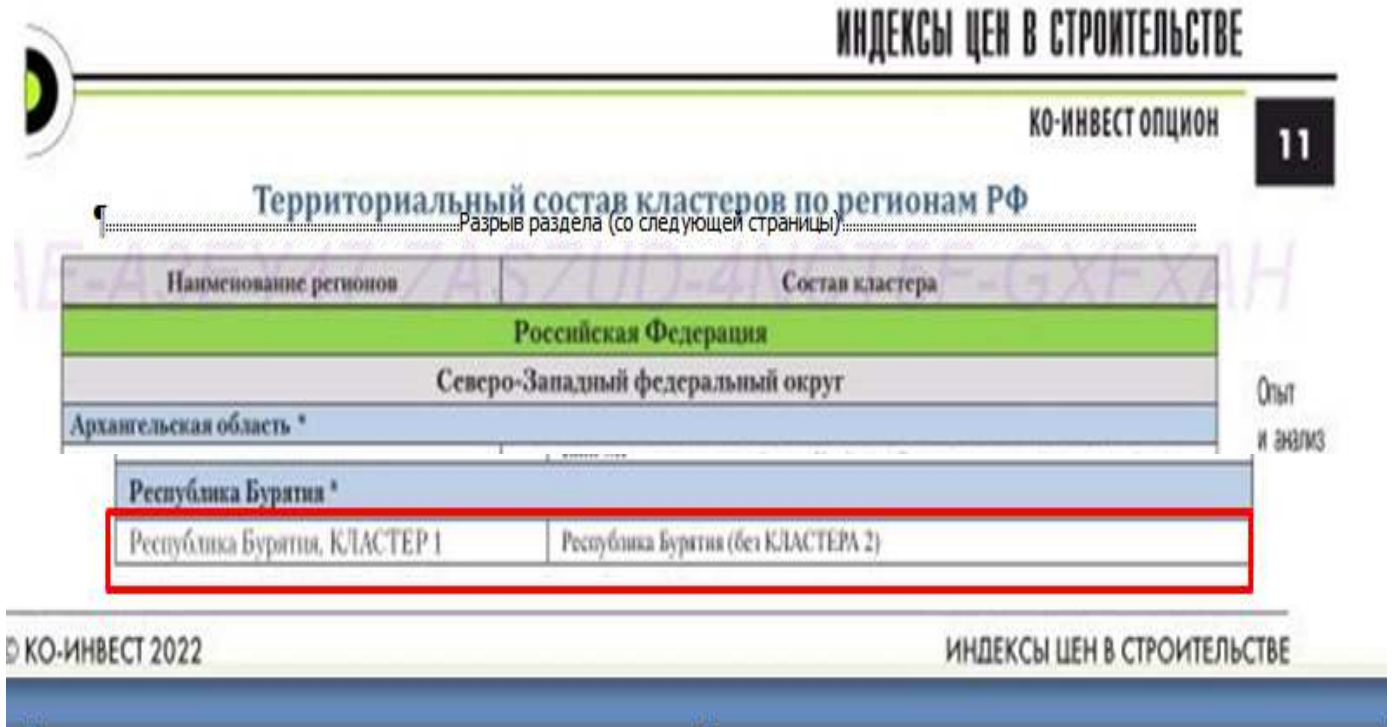
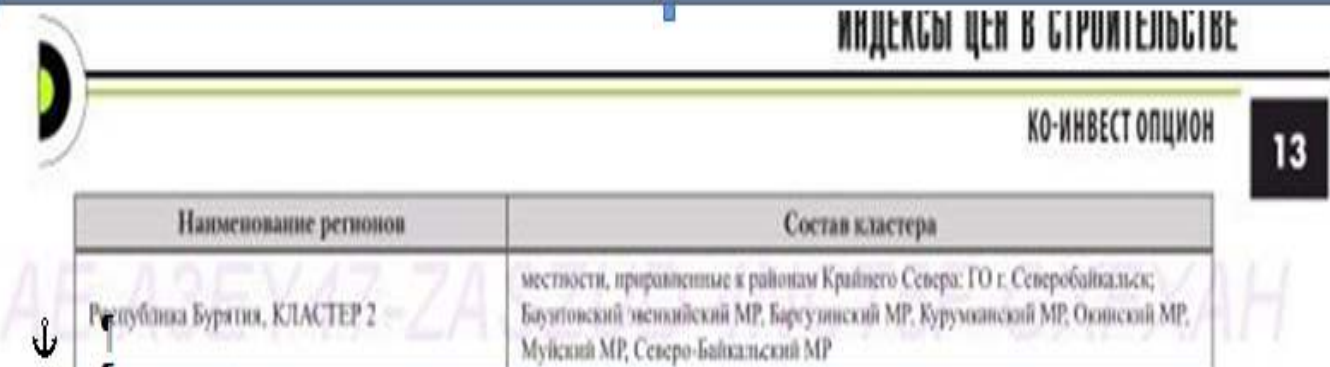


Рисунок 22. Копия страницы Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», июль 2022г. Определение территориального кластера местонахождения объекта исследования.



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

2.2.2.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ на 01.07.2022 г. по сравнению с 01.01.2020 г. (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

77

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2020г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы
В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «*»

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких сте- новых блоков	железобетона		панелей "санд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сандвич"	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териалов	
			в бескар- касных системах	в каркас- ных си- стемах						
Класс конструктивных систем										
КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Республика Алтай *	0,919	0,780	0,708	1,028	0,798	0,856	0,848	0,901	0,856	0,918
Республика Алтай, КЛАСТЕР 1	0,919	0,780	0,708	1,028	0,798	0,856	0,848	0,901	0,856	0,918
Республика Алтай, КЛАСТЕР 2	0,965	0,819	0,743	1,079	0,837	0,890	0,890	0,946	0,899	0,954
Республика Бурятия *	1,267	1,134	1,082	1,205	1,104	1,172	1,154	1,176	1,177	1,227
Республика Бурятия, КЛАСТЕР 1	1,267	1,134	1,082	1,205	1,104	1,172	1,154	1,176	1,177	1,227
Республика Бурятия, КЛАСТЕР 2	1,331	1,190	1,136	1,265	1,159	1,230	1,211	1,234	1,236	1,288
Республика Тыва *	1,037	0,924	0,880	1,038	0,942	0,998	0,992	1,019	1,060	1,072
Республика Тыва, КЛАСТЕР 1	1,037	0,924	0,880	1,038	0,942	0,998	0,992	1,019	1,060	1,072
Республика Тыва, КЛАСТЕР 2	1,110	0,989	0,942	1,111	1,008	1,067	1,062	1,090	1,134	1,147
Республика Тыва, КЛАСТЕР 3	1,089	0,970	0,924	1,090	0,990	1,048	1,042	1,070	1,113	1,125
Республика Хакасия	1,141	1,127	0,980	1,197	1,035	1,106	1,076	1,119	1,098	1,162
Томская область *	1,119	1,057	0,968	0,977	1,013	1,071	1,053	1,087	1,144	1,146
Томская область, КЛАСТЕР 1	1,119	1,057	0,968	0,977	1,013	1,071	1,053	1,087	1,144	1,146
Томская область, КЛАСТЕР 2	1,160	1,096	1,004	1,013	1,051	1,111	1,092	1,127	1,186	1,188
Томская область, КЛАСТЕР 3	1,358	1,283	1,175	1,186	1,230	1,300	1,278	1,319	1,388	1,391
Томская область, КЛАСТЕР 4	1,455	1,374	1,259	1,270	1,318	1,393	1,369	1,414	1,488	1,490
Томская область, КЛАСТЕР 5	1,736	1,639	1,502	1,515	1,572	1,662	1,633	1,686	1,774	1,777
Дальневосточный федеральный округ										
Амурская область *	1,360	1,255	1,277	1,098	1,276	1,339	1,319	1,340	1,361	1,389
Амурская область, КЛАСТЕР 1	1,360	1,255	1,277	1,098	1,276	1,339	1,319	1,340	1,361	1,389
Амурская область, КЛАСТЕР 2	1,387	1,280	1,302	1,120	1,302	1,366	1,345	1,367	1,389	1,417
Амурская область, КЛАСТЕР 3	1,415	1,306	1,328	1,142	1,328	1,393	1,371	1,393	1,416	1,444
Амурская область, КЛАСТЕР 4	1,456	1,343	1,366	1,175	1,366	1,433	1,411	1,434	1,457	1,486
Амурская область, КЛАСТЕР 5	1,564	1,444	1,468	1,262	1,468	1,540	1,516	1,541	1,566	1,597
Амурская область, КЛАСТЕР 6	1,714	1,582	1,609	1,383	1,608	1,687	1,661	1,688	1,715	1,750
Амурская область, КЛАСТЕР 7	1,843	1,516	1,542	1,325	1,541	1,617	1,592	1,618	1,644	1,677
Амурская область, КЛАСТЕР 8	1,632	1,506	1,532	1,317	1,532	1,607	1,582	1,608	1,634	1,666
Еврейская автономная область *	1,206	1,156	1,129	1,076	1,175	1,238	1,217	1,227	1,238	1,270
Еврейская АО, КЛАСТЕР 1	1,206	1,156	1,129	1,076	1,175	1,238	1,217	1,227	1,238	1,270
Еврейская АО, КЛАСТЕР 2	1,230	1,179	1,151	1,098	1,198	1,262	1,242	1,251	1,263	1,295
Еврейская АО, КЛАСТЕР 3	1,254	1,202	1,174	1,119	1,222	1,287	1,266	1,276	1,287	1,321

Строительно-
монтажные
работы

Выпуск 120 • июль 2022

© КО-ИНВЕСТ 2022

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

85

Корректирующие коэффициенты КС КО-ИНВЕСТ на 01.07.2022 по сравнению с 01.01.2020 (базовый регион МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ)

Рисунок 23. Копия страницы Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», июль 2022 г. Определение изменения и перехода цена на июль 2022г. для КС-1 (стр. 77-85)

Поправка на площадь

Площадь оцениваемого здания 259,2 кв.м. / площадь справ. аналога 400 кв.м. = 0,65, соответственно, поправка составит 1,10 (или + 10%) .

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²)

Поправка на разницу в объеме (V, м³) или площади (S, м²) между оцениваемым зданием V_о, S_о соответственно) и ближайшим параметром из справочника V_{спр}, S_{спр}) определяется с помощью коэффициентов:

на разницу в объеме		на разницу в площади	
V _о /V _{спр}	K _о	S _о /S _{спр}	K _с
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,10
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Обратите внимание, что для жилых зданий в справочнике приведены показатели общей площади квартир.

Для справочных показателей, в которых указан диапазон объема и (или) площади, следует в расчетах корректировок использовать БЛИЖАЙШЕЕ к объему и (или) площади оцениваемого здания значение.

Рис. 23.Копия страницы Ко-Инвест «Общественные здания», 2020г.

Поправка на прибыль предпринимателя

Таблица 20. Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов в зависимости от типа офисно-торговой недвижимости. Все респонденты. Торговые объекты

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	16,0%	10,4%	21,6%
2	Санкт-Петербург	15,0%	5,7%	24,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20,5%	12,1%	28,9%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	20,3%	11,9%	28,6%
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,5%	11,4%	33,6%
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	17,5%	9,6%	25,4%
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	22,5%	8,5%	36,5%
8	Курортные регионы	22,5%	12,0%	33,0%
9	Дальневосточные регионы	22,5%	12,1%	32,9%

Рис.24. Справочник оценщика недвижимости. 2021 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка . Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 20. Сводные данные

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Здание – ресторан	Класс КС -1, Standart
2	Площадь согласно Технической документации	259.2 кв.м.
3	Строительный объем согласно технической документации	1072 куб.м.

5	Удельный показатель ВС ед. изм., руб., без НДС (согласно КО-ИНВЕСТ)	14 517 руб./ куб.м.
Вносимые поправки		
6	Коэффициентная поправка на разницу в строительном объеме / площади объекта и аналога	1,10
7	Поправочный коэффициент на сейсмическое районирование	1,05
8	Индекс перехода с 01.01.2020 г. на июль 2022г.	1,267
9	Прибыль предпринимателя	1,225
10	Удельный показатель ВС ед.из. руб. без НДС , с учетом корректирующих коэффициентов.	26 023 руб.
11	ВС ед. изм., руб., на дату оценки без НДС (п. 3* п. 10)	22 773 525
12	Итого восстановительная стоимость с учетом округления	27 896 656

Анализ износа и устареваний объекта оценки

Износ и устаревания характеризуют уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности сточки 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:

$$K = K_{\text{физ}} + K_{\text{функ}} + K_{\text{экон}}$$

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:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{функ}}) \times (1 - K_{\text{экон}})$$

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.

Шкала экспертных оценок. Оценка состояния строений в зависимости от общего физического износа

0-5	Новое	Новый, ещё не эксплуатировавшийся объект в отличном состоянии.
5-15	Очень хорошее	Практически новый объект, бывший в недолгой эксплуатации и не требующий ремонта или замены каких – либо элементов.
15-35	Хорошее	Бывший в эксплуатации объект, частично отремонтированный или реконструированный, в отличном состоянии или после капитального ремонта.
35-60	Удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий некоторого ремонта или замены отдельных элементов.
60-80	Условно пригодное	Бывший в эксплуатации объект в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующий некоторого ремонта или замены главных конструктивных элементов.
80-90	Не удовлетворительное	Бывший в эксплуатации объект, требующий капитального ремонта.
90-100	Негодное к применению или лом	Объект, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь.

Объект оценки в хорошем техническом и физическом состоянии, согласно техническому паспорту износ составляет 5 % по Литера А, и 5% по Литера А1, не смотря на относительно большой срок эксплуатации здания, проводятся (проводились) ремонтные работы , улучшения . Таким образом на основании выше изложенного оценщик принимает физический износ на основании Технического паспорта, в размере – 10%.

Физический износ составит 10%

Функциональное устаревание

Наличие функционального устаревания свидетельствует о том, что объект не соответствует духу времени, устарел, а его элементы обладают функциональными недостатками. Но при этом специфическим свойством функционального устаревания по сравнению с физическим износом является его наличие иногда даже у абсолютно новых объектов, рыночная стоимость которых может быть ниже, чем восстановительная, хотя физически объект может быть не изношен. Функциональное устаревание является фактором, влияющим на эффективность инвестиционных проектов по развитию недвижимости, и его определение является проблемой как оценки, так и других областей экономического анализа. Явным образом функциональное устаревание определяется в процедуре оценки на основе затратного подхода, однако он отражается на доходности объекта и его полезности и в неявном виде учитывается как в доходном, так и в сравнительном подходе. Функциональное устаревание объекта по экономическому смыслу занимает промежуточное положение между физическим износом и внешним устареванием. Поскольку этот вид устаревания вызывается недостатками проекта, технологий строительства, применяемых материалов, так же как и физический износ, его можно отнести к факторам стоимости, воздействующим непосредственно на объект оценки. В то же время он отражает недостатки и избыточность характеристик объекта по сравнению со стандартами и нормами современного рынка, т.е. является его относительной характеристикой по отношению к рынку (внешней среде). Функциональное устаревание может быть преодолено либо в случае его устранения (если таковое экономически целесообразно), либо в случае изменения рыночных стандартов и предпочтений потребителя. Методология оценки функционального устаревания основана на его экономической природе как фактора, воздействующего на величину стоимости, и его методической роли в определении стоимости объекта недвижимости. В зависимости от вида функционального устаревания, доступной рыночной информации и предпочтений оценщика для определения этого вида износа могут применяться различные комбинации методов, дающие его напрямую или косвенную оценку. Поэтому для комплексного рассмотрения проблемы его определения необходимо исследование как специфических методов оценки функционального устаревания, так и общей методологии оценки всех видов износа. Некоторые из описанных выше методов не могут напрямую быть использованы для оценки функционального устаревания, однако их можно использовать в процедуре косвенной оценки, когда функциональное устаревание оценивается как остаток общей величины износа за вычетом других его составляющих. Функциональное устаревание, так же как и физический износ, может быть: — устранимым (если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на устранение недостатка); — неустранимым (если дополнительно полученная стоимость не превышает затраты на устранение или оно технически нереализуемо). Методология определения функционального устаревания определяется видом функционального устаревания, его устранимостью или неустранимостью.

Устранимое функциональное устаревание измеряется стоимостью его устранения и вызывается: — недостатками, требующими добавления элемента (отсутствие элемента); — недостатками, требующими замены или модернизации элемента (наличием устаревших элементов); наличием избыточных элементов («сверхулучшений», «сверхдостаточности» («Сверхдостаточность» в здании (сооружении) означает, что существует какой-либо элемент (конструктивный элемент, система), который требует дополнительных затрат на его содержание, или он значительно дороже среднерыночной стоимости аналогичного элемента. По этой причине рыночная стоимость объекта недвижимости реально в большинстве случаев уменьшается). Недостатки, требующие добавления элементов, — элементы здания и оборудования, которых нет в существующем здании и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Количественным измерителем устранимого функционального устаревания за счет недостатков, требующих добавления, является разница между стоимостью выполнения требуемых добавлений на момент оценки и стоимостью выполнения этих же добавлений, если бы они были выполнены при строительстве объекта оценки. Недостатки, требующие

замены или модернизации элементов, — элементы здания и оборудования, которые есть в существующем здании и еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным эксплуатационным стандартам. Устранимое функциональное устаревание за счет позиций, требующих замены или модернизации, измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах.

«Сверхулучшения» — элементы здания и оборудование, наличие которых не адекватно современным эксплуатационным стандартам. Устранимое функциональное устаревание за счет «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ плюс стоимость демонтажа и минус возврат материалов, если он имеет место. Если изначально определяется стоимость замещения, то при определении устранимого функционального устаревания имеют место некоторые особенности.

В зависимости от причины функционального устаревания по-разному будет оцениваться его величина:

а) функциональное устаревание связано с отсутствием элемента: — если в основе расчета лежит стоимость восстановления, то функциональное устаревание равно разнице стоимостей устройства недостающего элемента в оцениваемом здании и работ по такому элементу в обычном строительном цикле, — если в основе расчета лежит стоимость замещения, то функциональное устаревание равно затратам на установку отсутствующего элемента в оцениваемом здании;

б) функциональное устаревание связано с наличием устаревших элементов — величина износа равна разнице в затратах на установку современного элемента и восстановительной стоимостью существующего;

в) функциональное устаревание связано со «сверхдостаточностью»: — если в основе расчета лежит стоимость восстановления, то устранимое функциональное устаревание равно разности стоимости создания элемента и приростом рыночной стоимости объекта, связанным с наличием этого элемента, — если в основе расчета лежит стоимость замещения, то в этом случае «сверхулучшения» отсутствуют и нет необходимости определять приходящуюся на них долю физического износа. Однако стоимость устранения «сверхулучшений» все же необходимо учитывать.

Неустранимое функциональное устаревание за счет позиций, не включенных в стоимость нового строительства, измеряется как чистая потеря дохода, относящаяся к этому недостатку, капитализированная при норме капитализации для зданий, минус стоимость этих позиций, если бы они были включены в стоимость нового строительства. Неустранимое функциональное устаревание за счет позиций, которые включены в стоимость нового строительства, но которых быть не должно, измеряется как текущая стоимость нового минус относящийся физический износ минус стоимость добавленного (текущая стоимость дополнительных расходов, связанных с наличием этой позиции). Неустранимое функциональное устаревание за счет «сверхулучшений» определяется в зависимости от того вида стоимости, который принят за основу. В случае применения восстановительной стоимости неустранимое функциональное устаревание за счет «сверхулучшений» измеряется как восстановительная стоимость элементов «сверхулучшения» минус их физический износ плюс текущая стоимость (PV) издержек владельца, связанных с наличием «сверхулучшений», минус любая добавленная стоимость. При этом к издержкам владельца относятся дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, коммунальные платежи, а к добавленной стоимости относятся увеличенную арендную плату и т.д., связанные с наличием «сверхулучшения».

В данном случае функциональный износ не принимается, так как здание используется и функционирует по назначению.

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономический износ или 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.

Экономический износ в отличие от физического и морального всегда считается необратимым, ибо сумма затрат, направляемая на устранение внешних факторов, несоразмерно высока.

Чтобы определить, существует ли экономический износ, необходимо провести анализ всех экономических характеристик объекта оценки и его отраслевой среды на определенный момент времени – дату оценки. Этот анализ должен включать историю доходов объекта оценки и другие факторы, влияющие на состояние актива. Для недвижимости небольшого масштаба может быть очень существенным влияние локальных рыночных условий – зонирования, состояние местной экономики и безработица. Крупные объекты недвижимости скорее подвержены влиянию со стороны региональной, национальной и глобальной экономик. Большинство видов имущества, включая недвижимость, а также другие капитальные активы и составляющие действующего бизнеса (материальные и нематериальные активы, рабочий капитал), зависят от локальных экономических факторов, но обычно наиболее значимое влияние на них оказывает состояние отрасли.

В современных условиях очень важно, чтобы субъекты экономической деятельности имели четкую и понятную систему координат, методический аппарат для определения экономического устаревания в отношении специализированных активов. Роль оценки будет расти в процессе привлечения финансовых ресурсов из

частного и государственного секторов для достижения высоких темпов экономического развития на основе модернизации экономики. Для решения указанных задач существующие методы определения экономического устаревания должны быть проанализированы на предмет применимости в современных российских условиях. Полученные результаты могут служить не только инструментом для непосредственного расчёта стоимости, но позволяют получить системное представление об её экономическом содержании. Путём анализа и систематизации российской и зарубежной научно-практической литературы, международных и национальных стандартов оценки и финансовой отчётности - международных и национальных, и опыта проведения оценок российских компаний в рамках исследований были выявлены и классифицированы следующие группы методов, с помощью которых возможно определение экономического устаревания имущества:

Метод сравнения продаж («парные продажи»). Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине экономического устаревания оцениваемого объекта). Применение данного метода в стандартном виде затруднено по следующим причинам: • сложность с получением достоверной рыночной информации; • метод подразумевает сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями. Применение метода возможно только при оценке активов, для которых существует развитый рынок. Вторичный рынок обычно активен в тех сегментах, где спрос не полностью удовлетворяется первичным рынком, а значит, отличается нестабильностью поставок и непредсказуемостью конъюнктуры.

• **Капитализация компенсационных затрат.** Суть метода заключается в следующем: капитализация затрат на восстановление стоимости объекта в состоянии «до» внешнего фактора будет характеризовать величину экономического устаревания.

• **Капитализация потерь дохода.** Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину экономического устаревания.

• **По соотношению уровня загрузки.** Метод предполагает, что если активы загружены на мощность меньшую, чем проектная, то фактическая прибыль инвестора будет меньше ожидаемой при вложении средств, что должно оказать влияние на стоимость имущественного комплекса, так как предложение таких объектов в экономике неэластично, в отличие от спроса на них. Его достоинством является возможность анализировать недозагрузку и индуцированный ею экономическое устаревание в разрезе отдельных производственных линий или производственных комплексов в рамках крупных холдингов, а главное, проводить такой анализ в отношении объектов, цели функционирования которых носят уже не коммерческий, а скорее социальный, военный или общегосударственный характер. Недостатки метода • у неспециализированной недвижимости отсутствует прямая связь между уровнем загрузки и ценой (стоимостью); • метод не учитывает возможность перепрофилирования; • недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. внешним износом), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

• **По соотношению уровня заработной платы.** Показывает зависимость, уровня заработной платы в районе расположения объекта оценки, к уровню заработной платы местоположения где экономический износ или экономическое положение стабильнее, района объекта оценки. Недостатки метода • не учитывает возможность инвестиций из других регионов; • отсутствует прямая связь между уровнем заработной платы и ценой на имущество.

• **По соотношению цен на сопоставимую недвижимость.** Наиболее распространенный метод сравнения цен по районам. Может отсутствовать прямая связь между уровнем цен в сегменте недвижимости, к которому относится объект оценки, и уровнем цен в сегменте, к которому относится «сопоставимая» недвижимость.

• **По соотношению уровня инвестиционной привлекательности .** Недостатки метода • отсутствует прямая связь между рейтингом инвестиционной привлекательности и уровнем цен на рынке недвижимости; • рейтинг определяется для достаточно крупной территориальной единицы рынок недвижимости которой может быть неоднородным.

• **По аналитическим данным.** Субъективный метод. Возможно использование при невозможности использования одного из вышеперечисленных методов.

Данные методы позволяют определить величину экономического устаревания как для имущественного комплекса в целом, так и для движимого и недвижимого имущества по отдельности.

В данном случае экономический износ отсутствует, так как здание используется как ресторан, данный вид бизнеса считается – экономически целесообразным.

Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа применяется аддитивный метод:

• Мультипликативный ;

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:

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

где,

K - суммарный коэффициент износа и устареваний;

K.физ. – физический износ; = 10%

Kфун. – функциональное устаревание 0%

К.вн. – экономическое (внешнее) устаревание; = 0%.

Расчет: $K = 1 - (1 - 10\%) * (1 - 0\%) * (1 - 0\%) = 1 - 0,90 = 0,10$ или 10%

Расчет рыночной стоимости с учетом износа

Таблица 22

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.
1	Стоимость замещения или затраты на воспроизводство здания без учета НДС, руб.	27 896 656
2	Величина износа %	10%
3	Стоимость за вычетом износа, руб.	25 106 990
4	Итоговая стоимость объекта оценки, руб. с учетом округления	25 110 000
5	Стоимость земельного участка (рассчитанная в таблице 18)	1 000 000

Таким образом в рамках затратного подхода :

справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, д. 32 Б, определенная с помощью затратного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

26 110 000

(двадцать шесть миллионов сто десять тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	25 110 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 000 000

6. Согласование результатов расчетов различными подходами

Описание процедуры согласование

В соответствии с федеральными стандартами в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

Обычно решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласование стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. В этом случае существуют два базовых метода согласования:

- метод математического взвешивания,
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Обоснование выбора использованных весов

Ранее, различными методами в рамках различных подходов Оценщику удалось найти несколько ориентиров рыночной стоимости имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;

- по отношению сумму баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;

- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный все подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. В данном случае согласование требуется только для нежилого здания, земельный участок был определен в рамках одного сравнительного подхода .

Таблица 23. Обобщение результаты оценки (для согласования стоимости здания)

Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
Величина ориентира, руб.	25 110 000	Не применялся	24 610 000
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	0	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	0	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	3	0	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	3	0	3
Итого сумма баллов для данного подхода	12	0	12
Подход применялся?	Да	Нет	да
Сумма баллов	24		
Вес подхода, %	50,0%	0%	50,0%
Согласованная величина стоимости	$25\ 110\ 000 * 50\% + 24\ 610\ 000 * 50\% = 12\ 555\ 000 + 12\ 305\ 000 = 24\ 860\ 000$		
Итоговая Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	24 860 000		

Оценщиком выбрана четырех балльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

2 балла – если данные метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

3 балла – если данный метод более чем достаточно удовлетворяет критериям данного фактора.

Полученная рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка в размере 4 853 руб. укладывается в диапазон рыночных цен 1на подобные земельных участки (коммерческого назначения), а так же стоимость полученная для нежилого здания в размере 95 910 руб./ кв.м. так же укладывается в диапазон цен полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

Таким образом, согласованная величина стоимости составит:

Итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, д. 32 Б, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

25 860 000

(двадцать пять миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	24 860 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 000 000

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

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

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

Итоговая справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, д. 32 Б, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

25 860 000

(двадцать пять миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей

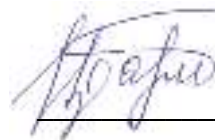
В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	24 860 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 000 000

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 «Справедливая стоимость»). Однако необходимо принять во внимание, что цена , установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, условия сделки и иные факторы , непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Проведенная оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Оценщик



/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



/Бадмацыренова Ц.А.

30 ноября 2022 г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости: <https://www.avito.ru>, <http://uurielt.ru>, <http://www.ankom1.ru>

8.2 Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации; Части первой, второй – (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ) Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки)

2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №135-ФЗ от 20 августа 1998 г. (с изменениями на дату оценки)

3. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 17.06.2010) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997)

4. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:

5. - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;

6. - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;

7. - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;

8. - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;

9. - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;

10. - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

11. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.

12. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;

13. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г.;

14. Указание Банка России « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней годовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и т.д.

15. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. (Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

Специальная литература:

1. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;

2. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;

3. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;

4. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;

5. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;

6. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;

7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;

8. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;

9. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2021г. под редакцией Лейфера Л.А.

10. Справочник оценщика недвижимости -2022 г. Том. Земельные участки. Часть 1, . Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2022 г. под редакцией Лейфера Л.А.

11. Справочник оценщика недвижимости -2022 г. Том. Земельные участки. Часть 2, . Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2022 г. под редакцией Лейфера Л.А.

Приложение 1 Фотографии объектов оценки









Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22840B4FC0009

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, блок Е, оф. 308	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушениями федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» июня 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2022 г. по «19» июня 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4, Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

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

От имени Страховщика:



М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «20» июня 2022 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 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/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

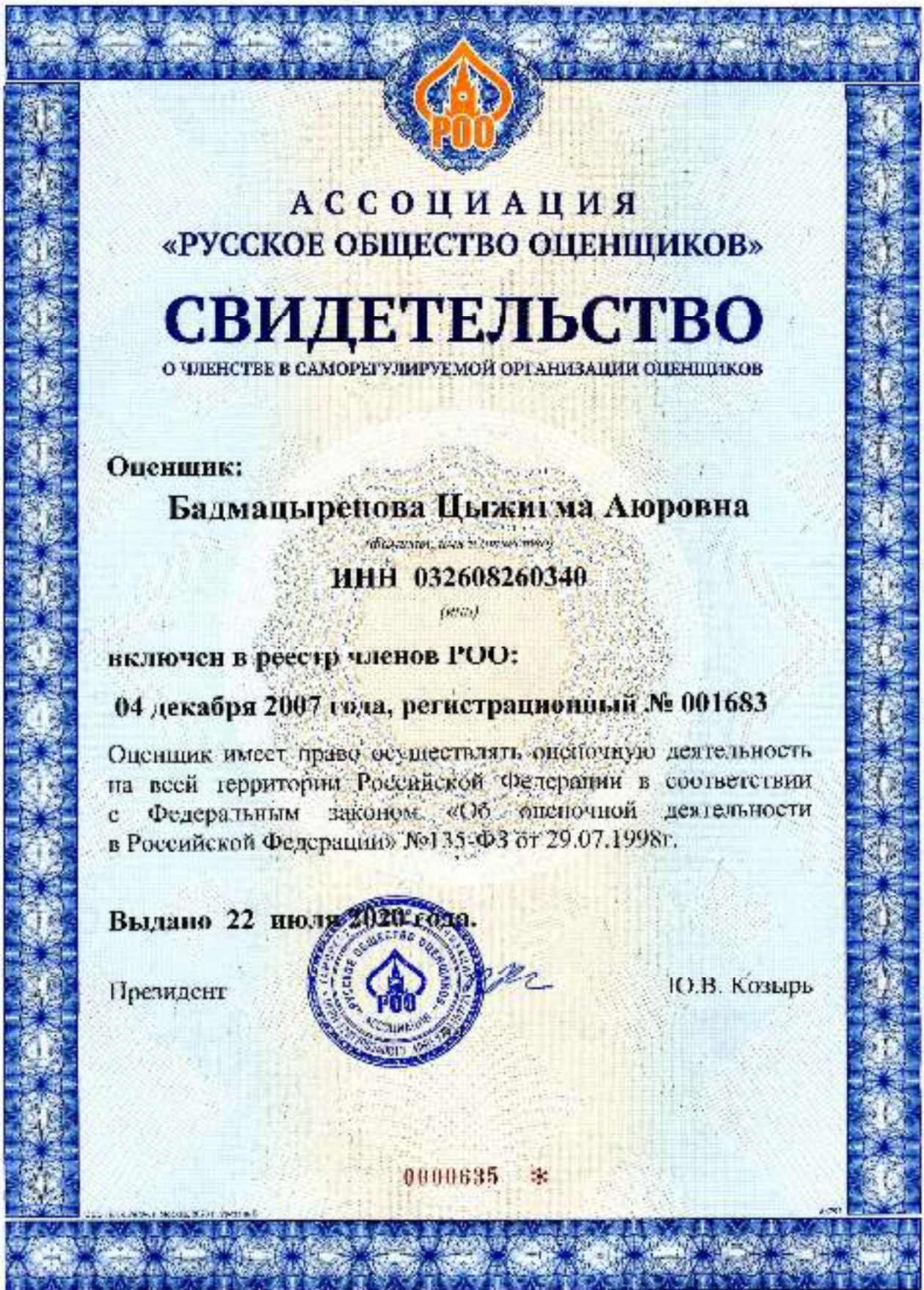
- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Бединайренова Цыганма Аюровна
Паспортные данные: Сер. 8112 96493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 020-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багульмы, квартал 3, д. 3
- 2. СОСТРАХОВЩИКОВ:** 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. Петовская, д.12, стр.3, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г., за. адрес: prof-ink@ingosstrakh.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. Шаболова, д.31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 783-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, исполняющим возмещение причинения ущерба заключенному договору из просрочки оплаты, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объекты страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском согласования 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 приказом Судов общей юрисдикции с обязательного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительной (безопасности) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение 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) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «31» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в период, предусмотренный настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор прекращает исполнять возмещение требований (имущественных претензий) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные 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, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В 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 Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сотни тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков, Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Ботанический пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7706023445). 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 устанавливается за счет заявителя, если она была предусмотрена – за счет плательщика.
10.2. При уплате страховой премии, настоящим Договором считается не исполненной в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бединайренова Цыганма Аюровна

СОСТРАХОВЩИКОВ:
От Состраховщика:
(Должностной С.Р.О. Бединайренова Цыганма Аюровна) фактически и профессионально
расход, действующий на основании Лицензии ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г. на СПАО «Ингосстрах» и на основании Лицензии ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г. на АО «АльфаСтрахование»





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 Аюоровне**

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.

Ф. 01/001/01 Москва 2017 г. № 138/191





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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
№ 107078, г. Москва, д./л 308 | E-mail: info@rsao.ru | Web: www.rsao.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциативный член Европейской
группы оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международной комиссии
по стандартам оценки (IUSA)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

Бадмыреновой Цэцэмыя Аюровна

И.О.Ф. (полностью или частично)

о том, что Бадмыренова Цэцэмыя Аюровна

И.О.Ф. (полностью)

является членом РОО и записана в реестр в 04 «апреля» 2007 г. с регистрационным номером 001683

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №222018-1 от 18.06.2021, Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

Иные непрофильные заинтересованные лица сведения, содержащиеся в реестре членом саморегулируемой организации оценщиков

Место работы (полное): Общество с ограниченной ответственностью "Удмурт Инфо" (ИНН 0326499191)

Стаж в области оценочной деятельности 16 лет

Общий стаж 20 лет

Информация о гражданстве (гражданств) оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АлифСурхайман" Договор №033-121121/21-0325R/77630000101/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб, срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
2. Открытое акционерное общество "Импострай" Договор №033-121121/21-0325R/77630000101/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб, срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;

Сведения о результатах проведения РОО проверки члена саморегулируемой организации:

1. Проверка, 05.02.2013 - 06.02.2013, основание проведения: Решение №5074, результат: Проверка;
2. Проверка, 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Проверка;
3. Проверка, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Проверка;
4. Проверка, 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Проверка;

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 дисциплинарные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренним документом РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах оказания ордера на возмещение ущерба, в том числе причинении ущерба деятельности (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, законодательных саморегулируемой организации оценщиков.

Данные сведения представлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюрова

М.П.



Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком


РОССИЯ ОБЩЕСТВО

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 01.08.2013 г.

Документы-основания:
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №2 от 29.03.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 29.03.2010 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.
Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU04302000-54 от 12.05.2011 г. Орган выдачи: Комитет по строительству Администрации г. Улан-Удэ.

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

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:
Здание, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 259,2 кв.м. Инвентарный номер: 913. Литер: А,А1. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б

Кадастровый (или условный) номер:
03:24:000000:51293

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 01.08.2013 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/243/2013-453

Регистратор:  / Дампилова Е. В. / 

03-АА 367529 

ФГИС ЕГРН
 Основное законодательное учреждение государственной власти

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных объектах недвижимости

Лист 1

На основании запроса от 19.03.2018 г. поступившего из распоряжения 20.03.2018 г., сообщаем, что согласно заявке Бюллетя государственного реестра недвижимости:

Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов выписки _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
20.03.2018 № _____				
Кадастровый номер _____ 03:24:000000:51293				
Номер кадастрового квартала: 03:24:000000				
Дата присвоения кадастрового номера: 26.06.2013				
Размер присвоенный государственный учетный номер: Планиграфический номер: 913, Учетный номер: 03:23:000000:47/2004-000263				
Адрес: 670000 Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бобушкина, д. 32Б				
Площадь, м²: 259,2				
Назначение: Нежилое здание				
Назначение: данные отсутствуют				
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1				
Материал наружных стен: Керамическая				
Год ввода в эксплуатацию по завершению строительства: данные отсутствуют				
Год завершения строительства: 1987				
Кадастровая стоимость, руб.: 418763,52				
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

КОПИЯ
 ВЕРНА



Листов 1

Записка на Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о характеристистиках объекта недвижимости

На основании запроса от 19.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2018 г., сообщаем, что согласно записки Единого государственного реестра недвижимости:

Данные:

Лист № _____ Раздела 1.1. Всего листов раздела 1.1. _____ Всего листов записки: _____

20.03.2018 № _____

Кадстровый номер: 03:24:000000:51393

КОПИЯ
ВЕРНА



Кадстровый номер иного объекта недвижимости, в пределах которого расположен объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадстровые номера помещений, зданий, мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадстровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадстровый номер образованного объекта недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о количестве объектов недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Сведения о количестве объектов недвижимости в составе одного недвижимого комплекса:	
Кадстровый номер земельного участка, если имеется в составе одного недвижимого комплекса объекта недвижимости расположен на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в реестре объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельная, ранее учтенная"
Особые отметки:	Сведения о недвижимости, подлежащие эстафет, в том числе поданных эстафет имеют статус «Актуальные ввиду неактуальности». Право (отсутствует) права, ограниченное областью неприкосновенности зарегистрировано на данный объект недвижимости о предоставлении «Земельно-имущественных эстафет», в том числе поданных эстафет отсутствуют. Сведения отсутствуют для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения отсутствуют для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения отсутствуют для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения отсутствуют для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения отсутствуют для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения отсутствуют для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Получатель выписки:	
Государственный регистратор	ФИО СЕИПН
владельца недвижимости	интерес: индивидуаль, физическая

М.П.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЙКИХ В.В.**

Листов 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		всего объектов недвижимости	
Лист № 20.03.2018 №	Раздела 2.1	Всего разделов:	Всего листов выписки:
Кadaстровый номер: 03:24:0000000-51293			
1. Правообладатель (правообладатели):	Выделительное предприятие «Салва», данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов кадастровых объектов недвижимости в реестре кадастровых объектов недвижимости		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 03-03-01/243/2013-433 от 01.08.2013, доля в праве 1/1		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:	доверительное управление, доверительное управление		
дата государственной регистрации:	01.08.2013		
номер государственной регистрации:	03-03-01/082/2010-324		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 01.08.2013 по 01.09.2024		
3.1.1. вид:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фидан Трейд Эстейт Менеджмент", ИНН: 7706671050		
3.1.2. основание государственной регистрации:	Пренумерированные акты приема-передачи помещений по актам приема-передачи помещений по актам приема-передачи помещений от 02.11.2009 г.		
вид:	аренда, весь объект		
дата государственной регистрации:	30.03.2017		
номер государственной регистрации:	03:24:000000:51293-03/001/2017-3		
3.1.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2. вид:			
3.1.2. дата, в которую установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
3.1.2. основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью "Клито-Бургки", ИНН: 0326-89683		
Государственный регистратор	Договор аренды №С-29 от 17.03.2017 г.		
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия	

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕФИМЕНКО В.В.



М.П.

Земельный участок		или объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
20.03.2018 № _____		03:24:0000000:51293	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):		1.2. Данные о правообладателе отсутствуют	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.2. на зарегистрировано	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
3. 3.2.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		03:24:0000000:51293-03:0012017-4	
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
5. Заселены в судимость по акте право:		Область с ограниченной ответственностью "ПНТРО", ИНН: 0323374109	
6. Сведения о заложенности в отношении зарегистрированного права:		Договор субаренды №1 от 17.03.2017 г	
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют	
9. Предпринятые и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о приостановлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отозванных права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют	
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		подпись	
		инициалы, фамилия	

М.П.

 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 БЕЛЕНКО В.В.

КОПИЯ
 ВЕРНА

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
 «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
 Федеральное БТИ»
 Филиал по Республике Бурятия

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание
 (кадастровый номер)
Кафе "Киното"
 (инвентарный, кадастровый)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Улан-Удэ
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Улан-Удэ
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
Номер дома	наименование	Бобушина
		326
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А.А.	
Иное описание местоположения	Октябрьский район	

Сведения о ранее произведенной инвентаризации на технический учет

Инвентарный номер	913
Кадастровый номер	

История учета государственного технического учета в Едином государственном реестре объектов недвижимости (ЕГРООН)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРООН	

Паспорт составлен по состоянию на _____ № _____ от _____ сентября _____ 201 ____ года

Руководитель ОФЦ



(Handwritten signature)

Руководитель группы
 Чуганова Н.П.



**КОПИЯ
 ВЕРНА**

I. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____)

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование собственника объекта недвижимости	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующая о правильности записи
03.09.2010	Владельцы инвестиционных паяв Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена"	Свидетельство о государственной регистрации права от 09.04.2010 г. 03-АА 623313	1	Нельма И.С.

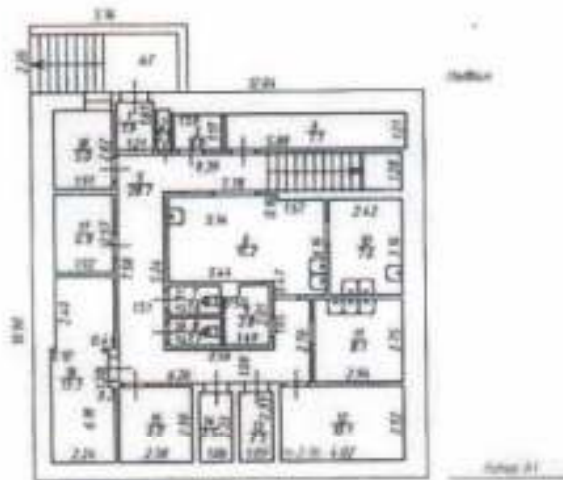
II. Экспликация земельного участка - кв.м.

По документам	Площадь участка		Незастроенная площадь			
	Фактически	Застроенная	Незастроенная площадь	Озелененная	Прочая	в т.ч. асфальт
		227,2				

III. Благоустройство здания - кв.м.

воздуховод	канализация	отопление						горючие материалы	ванны	газо-снабжение		электрооборудование	лифты (шт.)	
		от ГВС	от тепловой (энергетической)	от собственной котельной	от АГВ	печное	от электричества			с газовым водоснабжением	с газовыми котельными		с пропановой котельной	индивидуальное
259,2	259,2	259,2					259,2					259,2		





№ документа	№ 200
№ 200	№ 200
Бобушкин А. С.	
03.08.10	Ильина Ольга -
03.08.10	Чугаева

Экспликация к плану строения

Улицы: Бабушкина



Дата записи	Этаж по плану	Этаж	№ помещения	№ комнаты по плану	Назначение помещения	Общая площадь					Внутренняя площадь помещения			
						общая	эксплуатационная	подсобная	техническая	прочая полезная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
03.09.2010	А ₁	подвал	1	1	коридор	1,9			1,9			2,36		
				2	вент. камера	0,5						0,5		
				3	эл. щитовая	1,9							1,9	
				4	склад	7,1							7,1	
				5	коридор	28,7					28,7			
				6	цех	15,2							15,2	
				7	сан. узел	1,6					1,6			
				8	сан. узел	1,7					1,7			
				9	мочевая	2,8					2,8			
				10	цех	7,6							7,6	
				11	цех	8,1							8,1	
				12	кабинет	10,1							10,1	
				13	холод. камера	2,5							2,5	
				14	холод. камера	2,5							2,5	
				15	склад	6,0							6,0	
				16	теплоузел	13,3							13,3	
				17	подсобное	4,9					4,9			
				18	кабинет	5,0								5,0
					Итого по подвалу:	121,4		41,6		79,8				
	А	1	1	1	гардероб	2,6		2,6			2,53			
				2	коридор	5,0		5,0						
				3	сан. узел	1,4		1,4						
				4	сан. узел	2,8		2,8						
				5	кафе	98,4				98,4				
				6	татаки- зал	12,0					12,0			
				7	мочевая	3,6				3,6				
				8	подсобное	1,0				1,0				
				9	коридор, лестн. клетка	11,0				11,0				
					Итого по 1 эт.	137,8				27,4	110,4			
					Всего по зданию:	259,2		69,0	110,4	79,8				

VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера А Год постройки 1987 Число этажей 1
 Группа капитальности Ремонтопригодная Год 2016 г.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (показатели трещины, сколы и т.д.)	Удельный вес по объёму	Площадь в % к общей площади	Удельный вес к общей стоимости, %	Износ в %	№ оценки в отчёте № 370-1/22	Текущие и плановые расходы	
								капитальные	эксплуатационные
Фундаменты	бетонные блоки	хорош.				15			
наружные и внутренние стены	кирпичные	хорош.				15			
перегородки	гипсокартонные					0			
Перегородки	Металлические	железобетонные плиты				15			
	Маслостойкие								
	Негорючие								
Крыши	металлич.					0			
Полы	бетонные, клеевые, линолеум					0			
Двери	Окрасочные	стеклянные				0			
	Деревянные	деревянные, лаковые, лакированные				0			
Внутренняя отделка	гипсокартон, окраска, низковольтный потолок, кофеек					0			
Наружная отделка	штукатурка, окраска, обшивки СМЛ					0			
Санитария и санитарно-технические	Отделочные	да(центральная)							
	Ванная	да(центральная)							
	Канализация	да(центральная)				0			
	Гор. отопление	да							
	Эксплуатационные	да				0			
	Ремонт								
	Телефон								
	Выполнение	да							
	Лифты								
	Узел учета	да	хорош.				15		
Прочие работы	крыльцо, тамбур					0			
		Итого							

Процент износа (стр. № 100)

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{износ}}{100} \times 100$



VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литер: А₁ Год постройки: 1987 Число этажей: Пятиэтаж
 Группа конструктивных элементов: Вид внутренней отделки:

Иллюстрация конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (оценка, трещины, течь в т.д.)	Удельный вес по площади	Нарушения (затянуто) воду в основании	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ в %	% износа в соответствии с СП 13-101-2003	Удельный вес	
								по площади	по объему
Функционеры									
наружные и внутренние стены	бетонные блоки	хорош				15			
перегородки	каркасные, гипсовкартонные	хорош				5			
Перегородки	Чугунные								
	Междуэтажные								
перегородки	всплошные плиты	хорош				12			
Крыша									
Полы	бетонные плиты					0			
Окна	стеклянные					0			
	деревянные	деревянные				0			
Внутренняя отделка	гипсокартон, окраска, полимерной эмалью, лаком					0			
Наружная отделка									
Состояние и конструктивные элементы	Отделочные материалы	лакокрасочные							
	Водосточная система	д/м							
	Канализационная система	д/м							
	Газоснабжение	д/м							
	Вентиляция	д/м				0			
	Теплоизоляция	д/м							
	Теплозащита	д/м							
	Электроснабжение	д/м							
	Система отопления	д/м							
	Прочие работы	нет в наличии					0		
		Итого:							

Принятый износ по СП 13-101
 Принятый износ, приведенный к 100 по формуле: $износ = \frac{износ_{сп}}{100} \times 100$



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера	У.Е.М.С. по таблице	поправк	У.Е.М.С. поправками	Литера	У.Е.М.С. по таблице	поправк	У.Е.М.С. поправками	Литера	У.Е.М.С. по таблице	поправк	У.Е.М.С. поправками
	фундамент											
стены и перегородки												
перекрытия												
крыши												
полы												
проемы												
отдел. работы												
электроустановка												
прочие работы												
Итого:												
Наименование конструктивных элементов	Литера	У.Е.М.С. по таблице	поправк	У.Е.М.С. поправками	Литера	У.Е.М.С. по таблице	поправк	У.Е.М.С. поправками	Литера	У.Е.М.С. по таблице	поправк	У.Е.М.С. поправками
фундамент												
стены и перегородки												
перекрытия												
крыши												
полы												
проемы												
отдел. работы												
электроустановка												
прочие работы												
Итого:												

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Асбестоцемент	Итого	Итого	Стоимость	Поправки к стоимости (коэффициенты)				Стоимость	Стоимость с поправками	Коэффициент (объем - м ³ / площадь - м ²)	Восстановительная стоимость	% от объема	Действительная стоимость	
						уменьш. по грунту	увелич. по качеству	уменьш. по материалу	увелич. по отделке							
A	Основание															
A ₁	Полная															



К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА

п.9. Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства проводится в случае изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос) на основании заявления заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации. По результатам технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации осуществляется государственный технический учет в связи с изменением данных характеристик и выдается кадастровый паспорт, содержащий уточненные сведения о таком объекте.
(Постановление Правительства РФ от 04.12.2000 г. №921, п.9 в ред. Постановления Правительства РФ от 30.04.2009 г. №381)



Руководитель группы
Чугуникова Н.Г.

Прочитано и
подписано № 7 листки



Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Республике Булгрия
наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 30.01.2024, поступившего на рассмотрение 30.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 4
30 января 2020г. № КУВМ-001/2020-1756517			
Кадастровый номер:	03:24:033904:8		
Номер кадастрового квартала:	03:24:033904		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.09.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес (местоположение):	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: Здание магазина. Почтовый адрес ориентира: Респ. Булгария, г. Улан-Удэ, ул. Бабуркина, дом 32 Б.		
Площадь, м2:	205 +/- 5,01		
Кадастровая стоимость, руб.:	2666863,45		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Общественное питание		
Связь записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Пермякова Елена Яковлевна (представитель заявителя), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН: 7706671050		



КОПИЯ ВЕРНА

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Серийный номер сертификата: 158186303275864151635497514447141514544455

Кому выдан: ФБСреестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	Всего листов выписки: 4
Лист №1 Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2
30 января 2020г. № КУВН-001/2020-1756517	Всего разделов: 3
Кадастровый номер:	03:24:033904:8

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сельва", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 03-03-01/082/2010-325 09.04.2010 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	30.03.2017 15:09:23	
	номер государственной регистрации:	03-24-033904:8-03/001/2017-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия по 30.06.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Каюло-Бурагния", ИНН: 0326489683	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды, № С-29, Выдан 17.03.2017	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.2	вид:	Доверительное управление	
	дата государственной регистрации:	09.04.2010 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	03-03-01/082/2010-325	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 09.02.2010 по 01.09.2024	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Филиал Трейд Эксет Менеджмент" ИНН: 7706671050, ОГРН: 1077760969879, контактная информация: Россия, Московская область, г. Троицк, Сапегиней бульвар, дом №15	
	основание государственной регистрации:	Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельва", Выдан 02.11.2009	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 138186903275864151635497434544164646595

Кому выдан: Мбс-реестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Лист 3

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист №2	Раздел 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
30 января 2020г. № КУВИ-001/2020-1756517		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 03:24:033904:8			
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	17.04.2017 15:16:44	
	номер государственной регистрации:	03:24:033904:8-03/001/2017-10	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.04.2017 по 30.06.2021	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "НИПРО", ИНН: 0323374109	
	основание государственной регистрации:	Договор субаренды, № 1, Выдан 17.03.2017	
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 15818590327586415163549741104261025418595

Кому выдан: М.Ф.Бсрестр

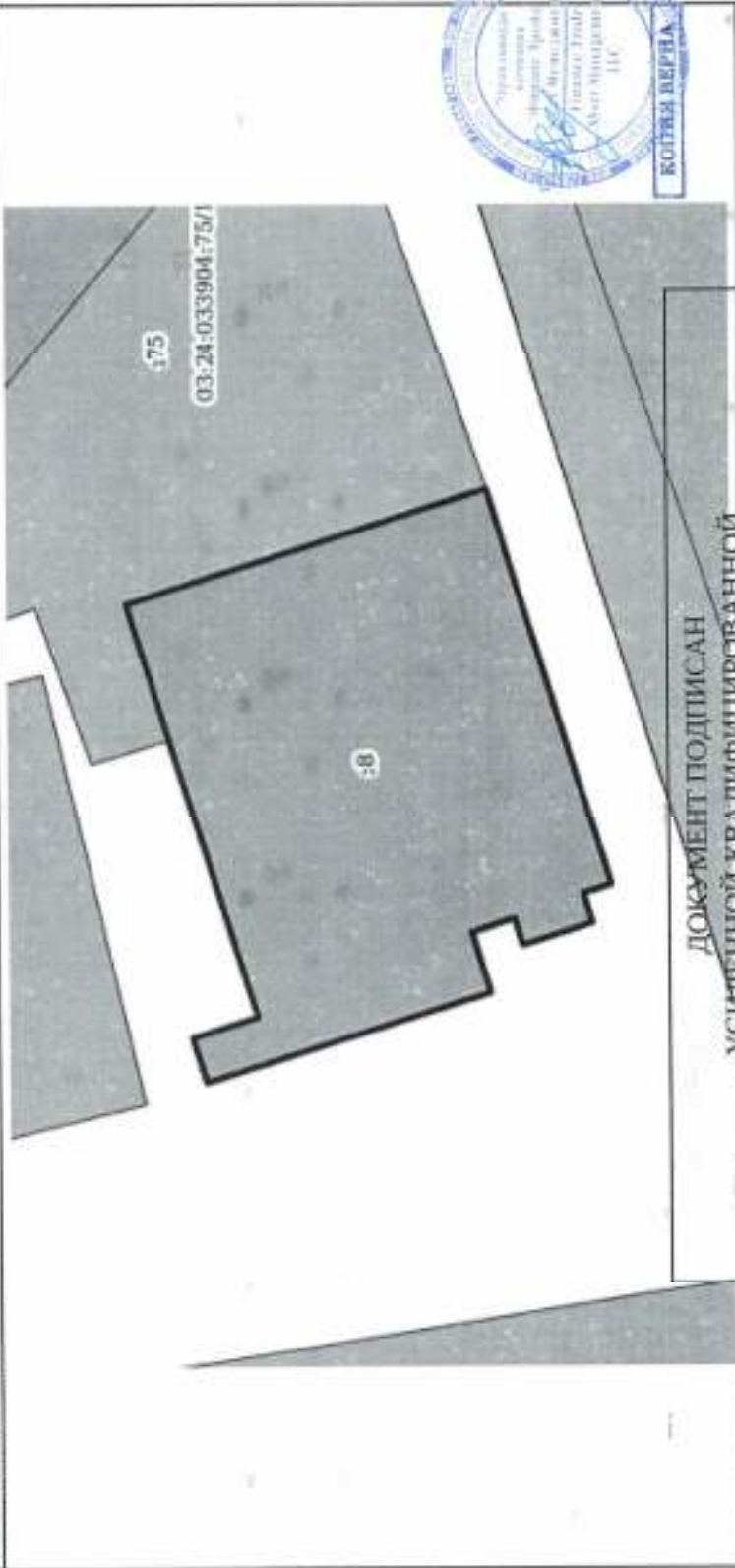
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Раздел 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист №1	Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3
30 января 2020г. № КУВН-001/2020-1756517		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер: 03:24:033904:8			
План (чертеж, схема) земельного участка			



Масштаб 1:200	Мелочные обозначения:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСМЕРЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование документа:	серийный номер сертификата: 15818690322586415163549784524761925848595	Кому выдан: Фбсреестр
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020		

Продолжено, пронумеровано
Листах

Г. Давранов
№ 200/2020/01/01
ПОДПИСЬ



ГБУ «Минифункциональный центр Республики Татарстан по предоставлению государственных и муниципальных услуг»
КОПИИ ДОКУМЕНТЫ
МФЦ: МФЦ г. Улан-Удэ
Документ выдан: Бюджетных Галина Юрьевна
Дата: 05.02.2020 13:46
Адрес: г. Улан-Удэ, ул. Давыдовская, д. 114



КОПИИ ВЕРНА

Продублировано, пронумеровано
из _____ листов

Следствие
Решение № 400/22 -
подпись



МОМ ДОКУМЕНТЫ
А/О
ГБУ «Многофункциональный центр Республики Бурятия по предоставлению государственных и муниципальных услуг»
МФЦ: МФЦ г. Улан-Удэ
Документ выдан: Бюджетным Галана Юрьевича
Дата: 05.02.2020 13:46
Подпись: _____

Приложение 4. Информация об объектах аналогах.

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_269_m_2354188872

Улан-Удэ — Коммерческая недвижимость — Прозрачно Торговая площадь

Торговая площадь, 269 м²

Добавить в избранное Создать Добавить заметку

25 000 000 Р ✓
92 937 Р за м²
или предложить свою цену



8 983 530-16-86

Написать сообщение

Бутикеры Наталья Ильинична
Частное лицо
На Авито с мая 2014

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Студенческий город, есть
Общая площадь: 269 м²
Этаж: 1


Высота потолков: 250 м
Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Терешковой, 7А,
р-н Сентябрьский

Скрыть карту

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_269_m_2354188872



25 000 000 Р ✓
92 937 Р за м²
или предложить свою цену

8 983 530-16-86

Написать сообщение

Бутикеры Наталья Ильинична
Частное лицо
На Авито с мая 2014

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Описание

Продать в связи с отъездом действующий, прибыльный магазин детской обуви "Башмачок" все вопросы по телефону!!! Реальному покупателю - торг возможен!!! можно как помещение, так и с бизнесом!!! Потенциальный бизнес для пониженных издержек наработан!

О здании

Плоскость: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом
Удаленность от дорог: перекресток


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

№ 2354188872 - 18 ноября в 20:28 - 574 просмотра (кнопка)





Пожаловаться


→ ↻ [uco.spb.ru/commerce/6815663/](https://www.uco.spb.ru/commerce/6815663/)
🔍

Видеоэкскурсия (43)
📄 Недвижимость
📄 Характеристики
📄 История
📄 Журнал



Посмотреть 42 фотографии



Нестеренко Людмила Владимировна
📞 +7 964 405-79-88




или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

[+7 800 300 300 30](#)

Перезвоните мне

Отправьте заявку, мы свяжемся по телефону и обсудим детали сделки

Связаться и посмотреть

Свободное назначение, 399.6 м²

Центр города, ул. Банзарова
[На карте](#)

📄 Избранное
🔍
🏠
📄

40 000 000 ₽

100 100 ₽/м²

Информация по стоимости услуг тут

📄 тут

[Рассчитать ипотеку](#)


Описание

Иванович 28.11.22 100% просмотр





Продается отдельно стоящее 2-х этажное кирпично-стеклянное здание на Банзарова, просторное помещение с витражными окнами. На 1 этаже располагается действующий цветочный бизнес, 1-2 этажи подготовлены для работы кафе. Общая площадь 399,6 кв.м. В помещении сделан ремонт, есть несколько точек доступа. Возможно размещение рекламной вывески на фасаде. Помещение идеально подойдет под кафе со всей необходимой мебелью и оборудованием, есть мангальная зона, а также под любое другое назначение, такое как салон красоты, офис, магазин и др. Оперативный показ. Закрыта!


Каталог квартир Домы участка Квадранская Гаражи Ипотека Франшиза Свадьбы Вакансии Журнал Этажи Бизнес Поиск в другом городе

Галерея
📄 Недвижимость
📄 Характеристики
📄 История
📄 Журнал



Посмотреть 42 фото



Нестеренко Людмила Владимировна
📞 +7 964 ... Показать

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

[+7 800 300 300 30](#)

Перезвоните мне

Отправьте заявку, мы свяжемся по телефону и обсудим детали сделки

Свободное назначение, 399.6 м²

р-н Центр города, ул. Банзарова
[На карте](#)

📄 Избранное
🔍
🏠
📄

40 000 000 ₽

100 100 ₽/м²

Стоимость услуг для покупателя бесплатно

📄 тут

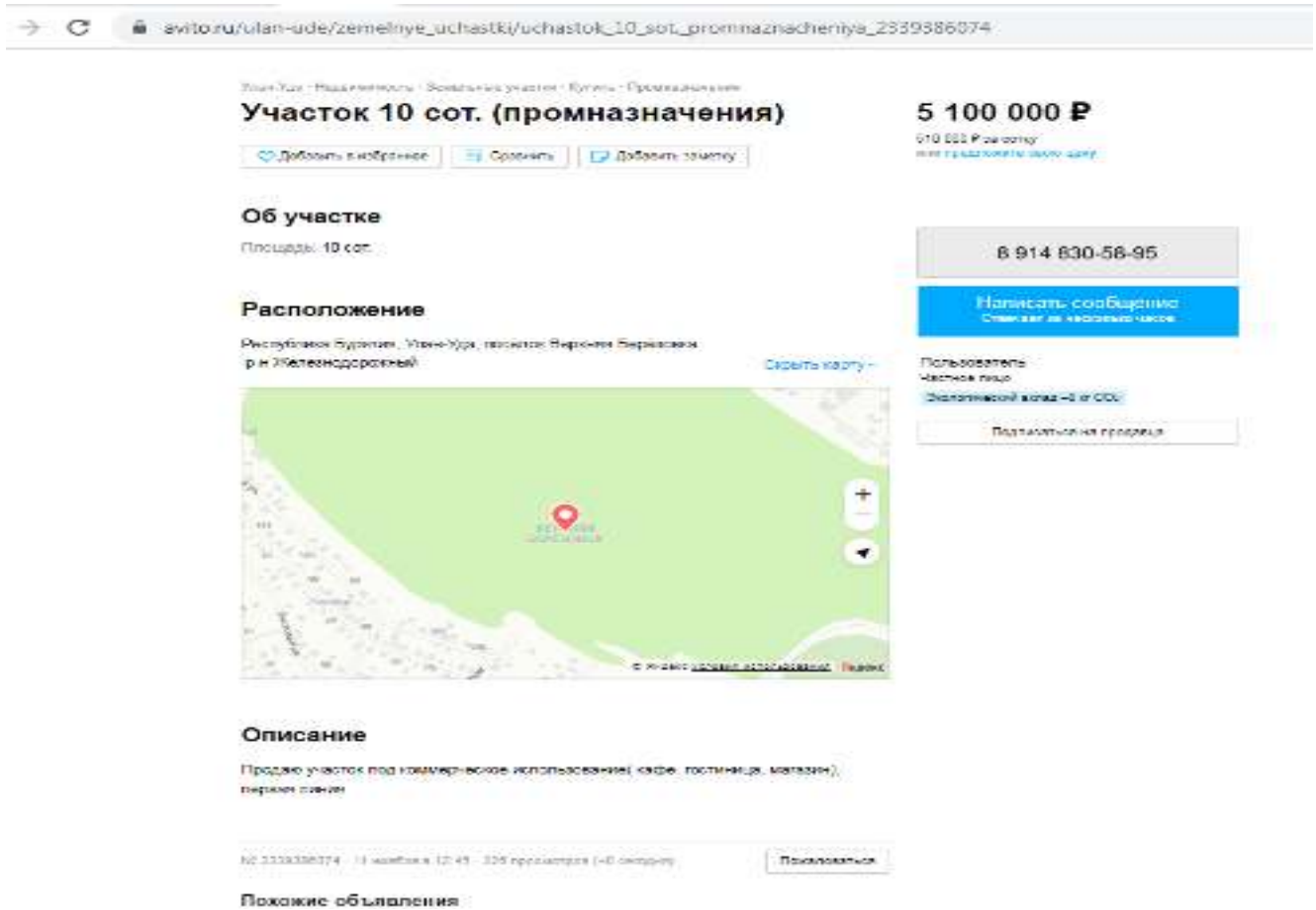
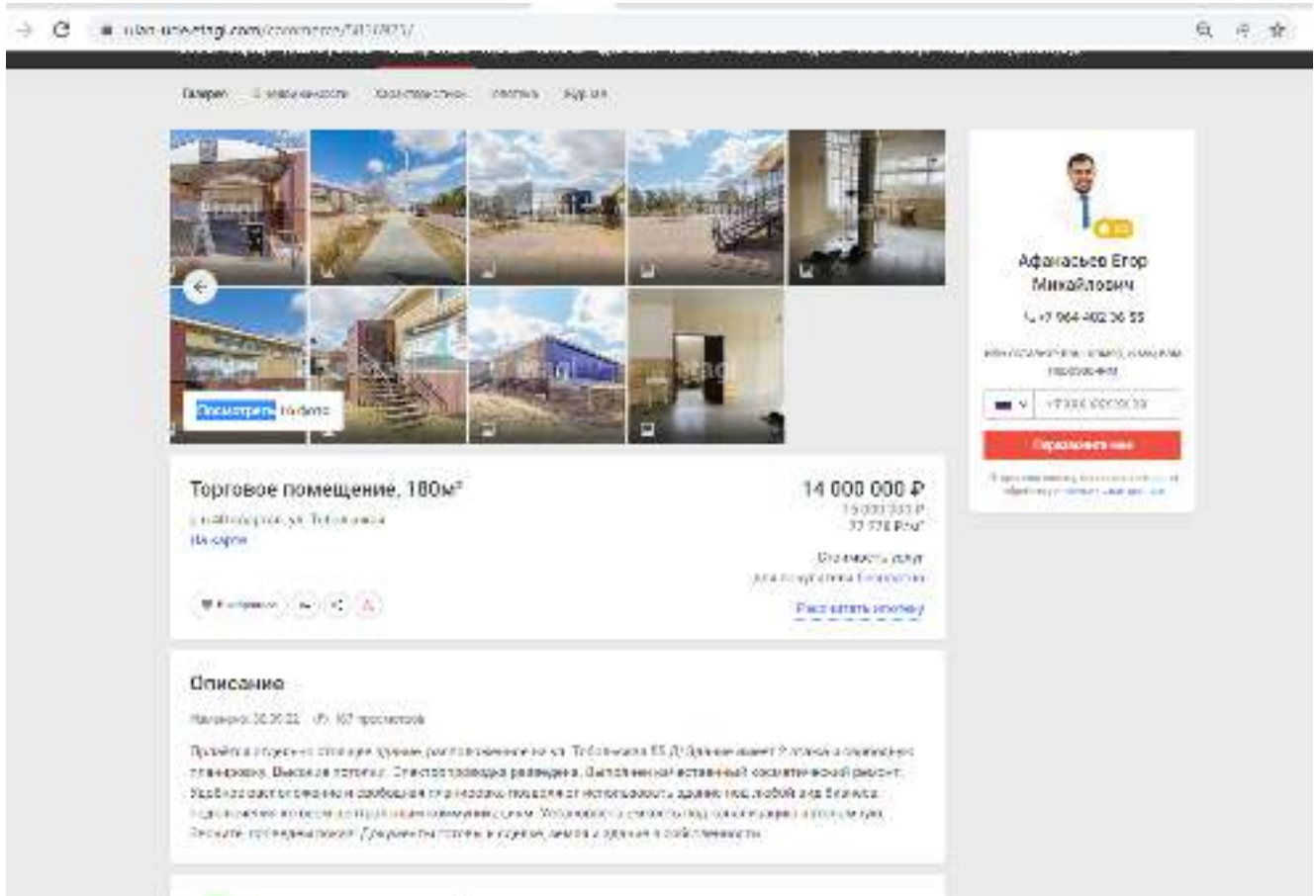
[Рассчитать ипотеку](#)

Описание

Иванович 28.11.22 100% просмотр

Продается отдельно стоящее 2-х этажное кирпично-стеклянное здание на Банзарова, просторное помещение с витражными окнами. На 1 этаже располагается действующий цветочный бизнес, 1-2 этажи подготовлены для работы кафе. Общая площадь 399,6 кв.м. В помещении сделан ремонт, есть несколько точек доступа. Возможно размещение рекламной вывески на фасаде. Помещение идеально подойдет под кафе со всей необходимой мебелью и оборудованием, есть мангальная зона, а также под любое другое назначение, такое как салон красоты, офис, магазин и др. Оперативный показ. Закрыта!

[Обратиться со сделкой](#)



https://realty.yandex.ru/objects/196763305/

Назначение: Коммерческая земля. 10 сот.
Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Забайкальская ул. 10 сот.

5 000 000 Р
200 000 Р за сот.
+7 950 391-48-69

10,0 сот. Участок поселений
Площадь Категория

Участок под строительство склада, расположен на первой линии от улицы Забайкальская 10,0 соток. Вокруг застроен.

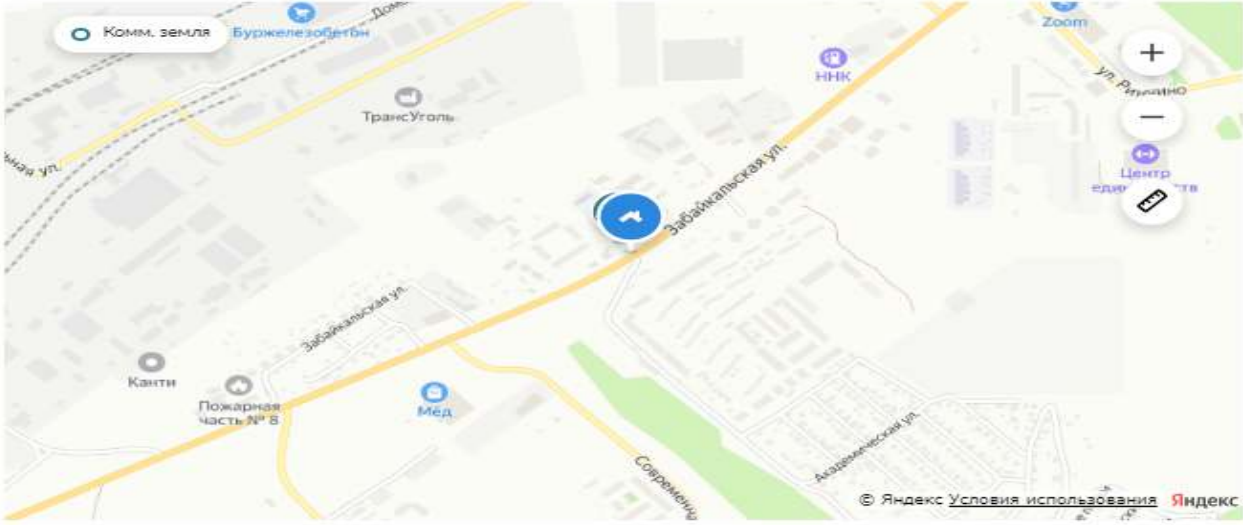
Оставьте заявку специалистам и получите самую полную информацию

Технические характеристики

Электричество Есть, по границе участка

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Забайкальская ул.

Похожие рядом Инфраструктура Панорама



Экспорт Печать Пожаловаться