



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 № 430-1/21

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



Дата определения стоимости объекта оценки: 17 декабря 2021 г.

Дата составления отчета: 22 декабря 2021 г.

Основание для проведения оценки:
Задание на оценку № 43 от 15.12.2021 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, 2021 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

к Отчету № 430-1/21

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 43 от 15.12.2021 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 предваряет его.

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **17.12.2021 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 15.12.2021 г. по 22.12.2021 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: 17.12.2021г.

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): 17.12.2021 г.

Дата составления Отчета: 22.12.2021 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, 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):

25 340 000
(двадцать пять миллионов триста сорок тысяч) рублей
В том числе

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
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.	24 290 000



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.	1 050 000
---	------------------	---	---	-----------

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 31.07.2020.); ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов 2020 Ассоциации “Русское общество оценщиков” (СПОД РОО 2020). Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19, представленные Экспертный совет.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам наши услуги и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

22.12.2021г.



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Задание на оценку	6
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	14
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц.....	18
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в мире	21
3.2. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации.....	22
3.2.1. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия	24
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости	25
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	34
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	34
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	35
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	35
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода.....	35
5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта	35
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	38
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	47
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	48
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	49
8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных	49
8.2 Перечень используемых источников информации	49
Приложение 1. Фотографии объектов оценки	50
Приложени 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	55
Приложение 3.Копии документов представленных Заказчиком	62
Приложение 4. Информация об объектах аналогах.....	84

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**Таблица.1. Основные факты и выводы**

Номер Отчета об оценке	430-1/21 от 22.12.2021 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 43 от 15.12.2021 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, правопримитязания	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)	17.12.2021 г.
Период проведения работ	15.12.-22.12.2021 г.
Дата составления Отчета	22.12.2021г.
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 из 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. (с послед изм. 31.07.2020г.); - ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; - ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; - ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299; - ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 - Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); - Свод стандартов “Русскоекое общество оценщиков” (СПОД РОО 2020)
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	Стоимость нежилого здания составляет 25 340 000, с учетом стоимости земельного участка 1 050 000 руб..
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Стоимость нежилого здания составляет 25 340 000, с учетом стоимости земельного участка 1 050 000 руб..
Ограничения и пределы	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления

применения полученной итоговой стоимости	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 № 43 от 15.12.2021 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
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.
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 летом. Ранее на территории были расположены летние беседки на текущий, все строения террасы отсутствуют, осталось только ограждение территории, фонтан. Здание состоит из основного строения литер А площадью 137,8 кв.м. и литер 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
Состав объекта оценки	- 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.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	17.12.2021г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения, указанные в Разделе 1.3 Отчета об оценке.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. В соответствии со ст. 15.2. « Права и обязанности заказчика» ФЗ-135 « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (в редакции от 31.07.2020г.), обязанность за предоставление документов об

	<p>объекте оценки возложена на Заказчика оценки. Оценщик не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, будут рассматриваться как истинные).</p> <p>2. Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, и во всех возможных случаях указывает источник информации.</p> <p>1. Стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина. В итоговом заключении проводится анализ возможных границ интервала, которые учитывают специфику сегмента рынка. В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки.</p> <p>2. Рыночная активность в условиях пандемии COVID-19 затронута во многих секторах. По состоянию на дату оценки считается, что для целей сравнения может придаваться меньший вес предыдущим рыночным данным для обоснования мнений о ценности.</p> <p>3. стоимость, оцениваемая, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);</p> <p>4. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;</p> <p>5. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, Оценщик рекомендует пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.</p>
--	--

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 р/с: 40701810000020000915 в ПАО Банк ВТБ в г. Москва; к/с: 30101810700000000187; БИК: 044525187

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

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюоровна
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683.Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 12.09.2019 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) № 433-121121/20/0325R/776/00001/20-001683 от 04.06.2020г . с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.07.2020г. по 31.12.2021г.
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 2021 г по 19 июня 2022 г. Страховой полис № 21840B4FC0012.

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

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

Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы

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

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

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

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

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

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало профессионального содействия в подготовке Отчета;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в

редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности ООО «Российское общество оценщиков» а также Задания на оценку;

• результат оценки признается действительным на дату оценки и может быть рекомендован в качестве справедливой стоимости оцениваемого объекта;

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

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

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 действително 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 оценки 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, сохранят 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 неправомочных действий со стороны Исполнителя и Оценщиков в процессе выполнения настоящей оценки.

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действ. редакции); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

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

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

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 (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

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

1) дано точное указание на то, что справедливая стоимость является ценой продажи,

2) ясно определено, что справедливая стоимость – это рыночная котировка (market-based measurement).

3) упоминание даты измерения прямо указывает, что справедливая стоимость отражает текущую рыночную ситуацию, а не представление относительно будущих рыночных условий.

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

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

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

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

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

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

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

IFRS 13 постулирует, что оценка справедливой стоимости является справедливой оценкой (оценкой, основанной на рыночных данных). Поэтому оценка справедливой стоимости использует те же предположения, 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 и разделом III «Виды стоимости» Федеральных стандартов оценки ФСО № 2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В соответствии с Международными Стандартами Оценки **наилучшее и наиболее эффективное использование** определяется как наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование оцениваемого объекта, которое должно удовлетворять следующим критериям: являться физически

возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

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

Земля подразделяется на:

земельные участки, предназначенные под застройку;

природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации.

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

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

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 незавершённого строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Законодательное определение исключает из объектов капитального строительства временные постройки и прямо указывает, в качестве примера построек:

киоск — строение, которое не имеет торгового зала и рассчитано на одно рабочее место продавца; навес — сооружение полузакрытого типа (крыша на опорах с незамкнутыми стенами или без них).

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».

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

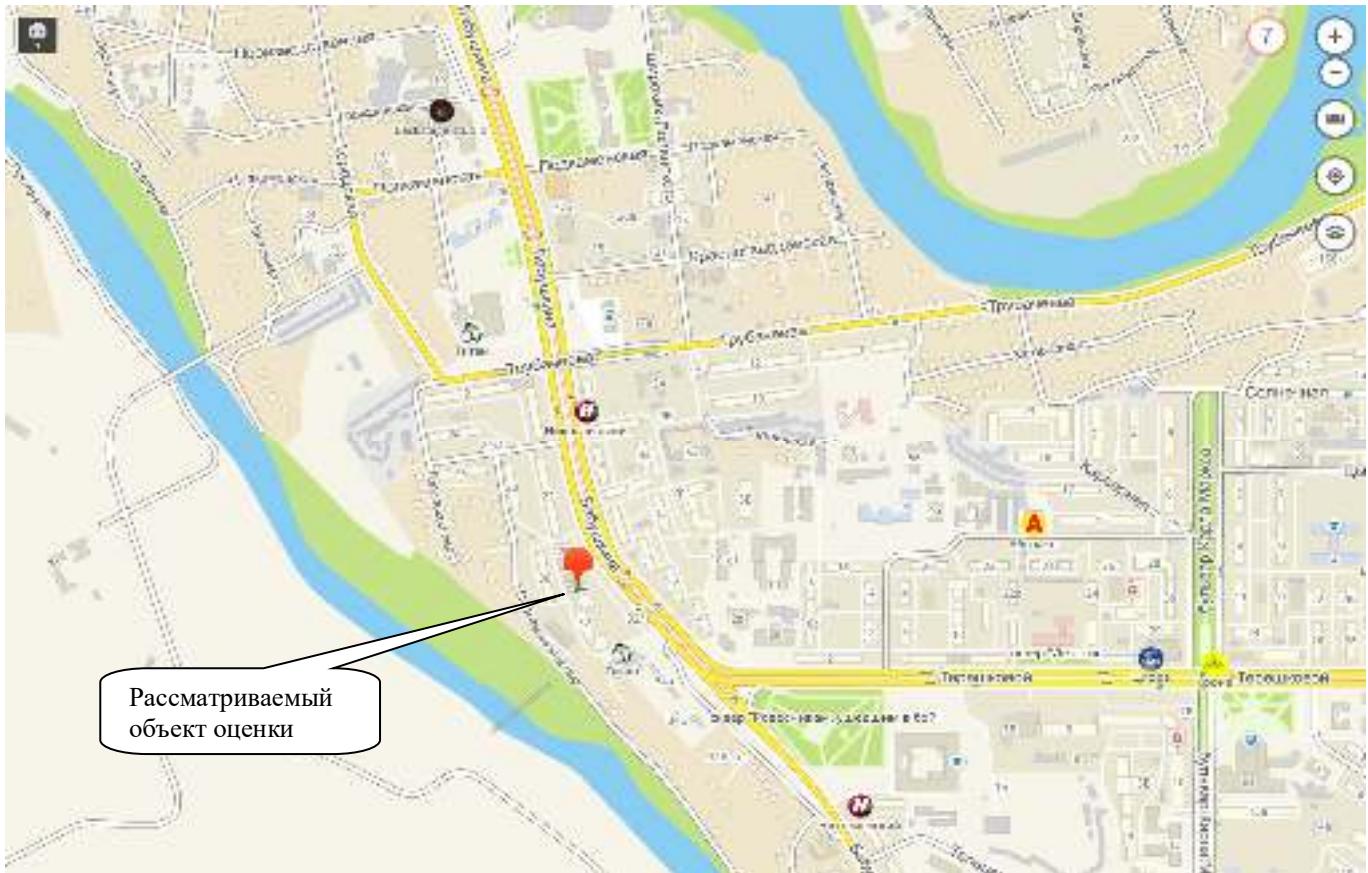


Рис.1 Локальное местоположение объектов



Рис. 2. Локальное местоположение о спутника

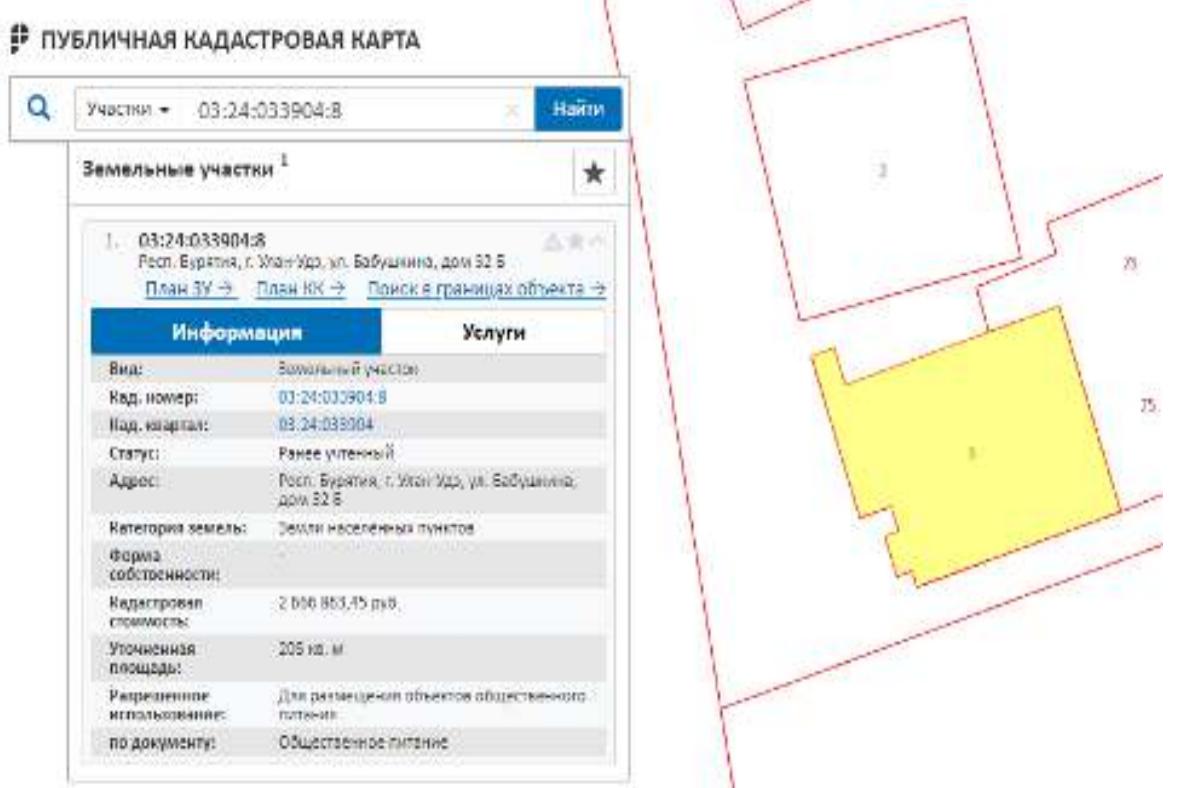


Рис. 3 Данные о земельном участке с публичной кадастровой карты²



Рис. 4. Данные о здании с публичной кадастровой карты

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

²<https://pk5.rsoreestr.ru/#x=11977504.37872151&y=6765888.644005321&z=20&text=51%2C810290%20107%2C595754&type=1&app=search&opened=1>

Общая площадь участка	205 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования землей	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, литер А, А1 общая площадь 259,2 кв.м.

Наименование 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, травертина, 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 просторное, 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 холд.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 Maxxi, 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 близи 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 литер 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

Таблица 10а

Объект права	№ и дата выдачи свидетельства	№ и дата записи регистрации	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
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

Существующие ограничения (обременения права) зарегистрировано Доверительное управление/ аренда согласно свидетельствам о государственной регистрации права выписке из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости..

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.

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Таблица 11. Анализ наилучшего использования объекта оценки

Группы зданий	Нежилое здание ОКС (объект капитального строительства)
Существующее использование	Используется как отдельно стоящее здание Ресторана- Кафе.
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию в качестве объекта капитального строительства для ресторана-кафе
Эффективность	Ресторан (Стоит учитывать что данное недвижимое имущество приносит доход как объект общественного питания, следовательно наличие подвала в здании относится полностью к ведению подобной деятельности, Здание рассматривается как единое целое)
Мнение субъектов рынка ³	Ресторан/ кафе
Наилучшее использование	Ресторан/ кафе

³ Считается, что мнение совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, большой автомобильный и пеший трафик, недалеко есть сквер, театр и многое другое.
- Отрасль здания, в котором расположено оцениваемое помещение, относится к офисно-торговому назначению, а так же сфере услуг общественного питания (так как это здание кафе и может относится к определенному типу недвижимости для ведения бизнеса).
- Объемно-планировочные характеристики оцениваемого объекта, его состояние, обеспеченность коммуникациями, позволяют Оценщику охарактеризовать объект оценки в качестве офисно-торгового помещения, и зданию 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 сервисов (обременений). По сведениям предоставленным Заказчиком, на дату оценки, объект оценки имеет обременение – доверительное управление, ареста и залога не зарегистрировано. Следовательно, законодательных ограничений как таковых на использование земельного участка нет, так как при доверительном управлении клиент по договору передает управляющей компании денежные средства или другие активы, осуществляет сделки от своего имени, но в интересах клиента.

Физически осуществимые варианты использования. Учитывая местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, можно сделать вывод о его возможном использовании, которому соответствует местоположение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности, наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Грунтовые условия удовлетворяют требованиям при

капитальном строительстве, таким образом физические характеристики не накладывают ограничений на возможное использование участка.

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости. 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.

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 недвижимости. Анализ рынка обеспечивает основу для определения наиболее эффективного использования недвижимости.

3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в мире⁴

В 2020 году мировая экономика сократилась на 4,3 процента, что более чем в два с половиной раза больше, чем во время глобального финансового кризиса 2009 года. Ожидаемое в 2021 году умеренное восстановление в размере 4,7 процента едва ли компенсирует убытки предыдущего года, говорится в обнародованном сегодня Всемирном экономическом отчете ООН.

Развитые страны, где в текущем году прогнозируется рост производства примерно на 4 процента, во время пандемии пострадали очень ощутимо: в 2020 году их экономики сократились в среднем на 5,6 процента. Падение главным образом произошло из-за вынужденных остановок на производство и в сфере услуг, а также из-за преждевременных мер жесткой экономии, способных лишь еще более осложнить положение. Что касается развивающихся стран, то там, согласно оценкам, представленным во Всемирном экономическом отчете ООН, наблюдалось менее серьезное сокращение темпов экономического развития — 2,5 процента, с ожидаемым восстановлением на 5,7 процента в 2021 году.

Департамент по экономическим и социальным вопросам ООН сообщил, что в 2020 году за чертой бедности в мире оказались дополнительно 131 миллион человек, многие из которых — женщины, дети и представители самых уязвимых слоев общества. Женщины составляют более 50 процентов рабочей силы в секторах с высоким уровнем нестабильности в условиях пандемии, таких как розничная торговля, гостиничный бизнес и туризм — сферах, пострадавших от изоляции в наибольшей степени. Многие из них имеют ограниченный доступ к социальной защите или вообще ее не имеют.

12,7 триллиона долларов, потраченных на экстренные меры по стимулированию мировой экономики, по мнению экспертов ООН, смогли предотвратить новую Великую депрессию. Однако резкое несоответствие в размерах пакетов экономической помощи, реализуемых в развитых и развивающихся странах, поставит их на разные траектории восстановления, подчеркивается в отчете.

Госрасходы, направленные на стимулирование экономики, на душу населения в развитых странах в прошлом году были почти в 580 раз выше, чем в наименее развитых странах, хотя средний доход на душу населения в развитых странах был лишь в 30 раз выше, чем в бедных государствах. Столь резкое неравенство, по мнению авторов доклада, подчеркивает необходимость более тесного международного сотрудничества, включая облегчение долгового бремени наиболее уязвимой группы стран.

Финансирование госпрограмм стимулирования экономики повлекло за собой самые крупные заимствования в мирное время, увеличив государственный долг во всем мире на 15 процентов. Столь массовый рост долга ляжет тяжелым бременем на плечи будущих поколений, говорится в отчете.

«Многие страны со средним и низким уровнем дохода сейчас отчаянно нуждаются в ликвидности, чтобы избежать дефолтов по своим долгам, – подчеркнул в своем выступлении Генеральный секретарь ООН. – Мы наблюдаем острую необходимость солидарности и финансовой поддержки со стороны всех заинтересованных сторон, включая частных кредиторов. Основная цель такой консолидации – облегчение долгового бремени для уязвимых стран, чтобы им не приходилось выбирать между предоставлением жизненно необходимых услуг населению и обслуживанием своих долгов».

Беспрецедентный кризис, унесший жизни более двух миллионов человек, который обрек огромное число семей на нищету, усугубил неравенство доходов, нарушил международную торговлю и парализовал мировую экономику.

⁴ <https://news.un.org/ru/story/2021/01/1395082>

«На момент вспышки **COVID-19** глобальная неопределенность достигла беспрецедентных масштабов и остается на повышенном уровне», – говорится в сообщении МВФ.

Эксперты отмечают, что индекс мировой неопределенности — это квартальный показатель глобальной экономической и стратегической неопределенности, охватывающий 143 страны. Сейчас он свидетельствует о том, что, несмотря на снижение уровня неопределенности примерно на 60 процентов по сравнению с пиковым значением, отмечавшимся в начале пандемии COVID-19 в первом квартале 2020 года, он остается примерно на 50 процентов выше предыдущих средних значений в период с 1996 по 2010 годы.

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

Влияние политических факторов на любой сегмент рынка в целом значительное. Стабильная политическая ситуация повышает уровень доверия и инвестиционную привлекательность российского рынка. Стабилизация политических факторов напрямую влияет на развитие рынка во многих направлениях производства, строительства и т.д.. Например, снижение доступности кредитных ресурсов (рост ставок процента) уменьшает возможности потребителя по приобретению имущества, т.е. ведет к снижению спроса и увеличивает издержки производителей, т.е. снижает предложение на рынке, и в результате устанавливается новая цена равновесия, отличная от первоначальной. Под политическими рисками следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

Современная глобализация и расширение международных связей приводит к размытию определенных границ отдельных государств: культурных, политических, правовых, общественных и экономических. Любое изменение на мировой политической арене или в мега экономике может привести к серьезным проблемам в различных государствах.

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Октябрь – ноябрь 2021 года.⁵

1. ВВП в октябре продолжил рост. К сентябрю экономика выросла на 0,8% м/м (в августе – 0,5% м/м, здесь и далее для темпов роста месяца к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в октябре, по оценке, составил 4,9% г/г (после 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января–октября – 4,6% г/г. 2. Наибольший вклад в октябрьское ускорение внесли добыча полезных ископаемых, где продолжается восстановление в условиях планового ослабления ограничений ОПЕК+ и роста добычи газа; а также торговля, что связано, в том числе, с ростом экспортных поставок газа на фоне роста мировых цен. 3. В сельском хозяйстве ситуация в октябре улучшилась после снижения в августе–сентябре, что было связано со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году. Вместе с тем по итогам 10 месяцев выпуск остается ниже как уровней прошлого года, так и уровней двухлетней давности (-2,9% г/г и -1,3% соответственно). 4. В октябре потребительский спрос продолжил рост стабильными темпами после всплеска в предыдущие два месяца, вызванного разовыми выплатами населению. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в октябре замедлился до 0,3% м/м (после роста в среднем на 0,9% м/м в августе–сентябре). По данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в октябре замедлился до 13,7% г/г после 15,4% г/г в сентябре (в номинальном выражении). 5. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) второй месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в октябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень октября 2019 г. на 0,2 млн человек (октябрь 2020 г.: 70,3 млн человек). Продолжается рост реальных заработных плат: в сентябре 2021 г. рост на 2,0% г/г (к сентябрю 2019 г. – на 4,2%). В целом за 9 месяцев показатель увеличился на 3,0% г/г (+5,7% к 9мес19). 6. Инвестиции в основной капитал (польному кругу организаций) по итогам 3 кв. 2021 г. выросли на 7,8% г/г, к уровням 2-летней давности – на 2,4%. Основной вклад в рост инвестиций по отношению к 2019 г. внесли обрабатывающие производства, строительство и деятельность в области ИТ и связи. 7. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в октябре вырос на 15,1% г/г (сентябрь: 14,6% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%), устойчивое расширение кредитного портфеля наблюдается во всех сегментах рынка. 8. Расходы бюджетной системы за январь–октябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +10,5% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +27,3% или +7,6 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +27,8% или +8,4 трлн рублей; к 2019 г.: +20,5% или +6,6 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,0% или +5,5 трлн рублей; к 2019 г.: +23,4% или +6,0 трлн рублей). 9. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки,

⁵ <https://www.economy.gov.ru/material/file/1de5a8f639af6bdbe168e950ef18c845/20211201.pdf>

привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (94,4 млрд долл. США в январе–октябре 2021 г. по сравнению с 30,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 60,7 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Динамика промышленного производства в октябре 2021 г. стабилизировалась после сентябрьского ускорения. При этом выпуск промышленности, по оценке, по-прежнему уверенно превышает допандемический уровень (+2,8% в октябре). По сравнению с октябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 1,7% (3,3% в сентябре), к октябрю 2020 г. рост составил 7,1% г/г (6,9% г/г месяцем ранее). Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в октябре превысил допандемический уровень на 1,0% (в среднем -2,7% в предыдущие 6 месяцев, в том числе -0,1% в сентябре). Рост к октябрю 2019 г. составил 1,1% (в сентябре: -1,0% к сентябрю 2019 г.), к аналогичному месяцу 2020 г. – 10,9% г/г (9,0% месяцем ранее). Основной вклад в улучшение показателей добывающей промышленности в октябре 2021 г. по сравнению с октябрем 2020 г. внесла добыча нефти и газа. В условиях планового смягчения ограничений в рамках соглашения ОПЕК+ добыча нефти и ее поставки на внешний рынок постепенно восстанавливаются. При этом объемы добычи нефти пока не достигли уровней двухлетней давности: в октябре 2021 г. к октябрю 2019 г. – снижение на -2,1%, в сентябре 2021 г. – на -3,4% к аналогичному месяцу 2019 года. Рост спроса как на внутреннем, так и на внешнем рынках способствовал продолжению роста объемов добычи газа в октябре. В обрабатывающей промышленности в октябре сохраняется положительная динамика: допандемический уровень, по оценке, превышен на 4,9% (в среднем 4,1% в предыдущие 6 месяцев, в том числе 5,3% в сентябре). Вместе с тем прирост выпуска обрабатывающей промышленности к аналогичному месяцу 2019 г. в октябре составил 1,4% после 5,7% в сентябре к сентябрю 2019 г. (в годовом выражении: 4,5% г/г и 5,1% г/г соответственно). Драйвером роста выпуска обрабатывающих отраслей в октябре по сравнению с уровнем 2019 г. остаются ключевые несырьевые сектора: химический комплекс вырос на 13,8% к октябрю 2019 г., пищевой комплекс – на 4,8%, машиностроительный комплекс – на 3,7%, деревообрабатывающий комплекс – на 11,5%. В то же время сдерживающее влияние оказывает нефтепереработка, которая пока до конца не восстановилась, а также металлургический комплекс.

Потребительская инфляция с 7 по 13 декабря.⁶

1. За неделю с 7 по 13 декабря инфляция замедлилась до 0,06% (0,07% неделей ранее).

2. На отчетной неделе продолжилось снижение цен в сегменте регулируемых и туристических услуг (-0,90% после -0,83% неделей ранее) при продолжающемся удешевлении услуг зарубежного туризма (-13,13% после -11,07% неделей ранее, поездка в Турцию подешевела на -21,65% после -17,11% неделей ранее). На услуги гостиниц рост цен составил 0,42%. На санаторно-оздоровительные услуги цены не изменились.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,15% после 0,23% неделей ранее, в основном за счет замедления удорожания легковых автомобилей (0,10% после 1,03%), автомобильного бензина (0,20% после 0,36%), а также ускорившегося снижения цен на строительные материалы (-0,26% после -0,18%).

4. Продовольственная инфляция составила 0,36% при росте цен на плодовоощную продукцию на 1,31%. На другие продукты питания цены выросли на 0,23%. На мясопродукты темпы роста цен составили 0,12% после снижения цен на -0,03% неделей ранее, на хлеб и хлебобулочные изделия – 0,32%, на сахар и подсолнечное масло – 0,38% и 0,33% соответственно. Мировые рынки

5. На мировых рынках продовольствия на неделе с 7 по 13 декабря цены снизились в среднем на 1,9% (месяцем ранее выросли на 4,0%) после выхода нового отчета Минсельхоза США, в котором были улучшены прогнозы мирового производства и конечных запасов сельхозпродукции на 2021 – 2022 годы. Фьючерсные цены на пшеницу в США за неделю снизились на 1,7% (+8,2% в ноябре). Экспортная стоимость российской пшеницы уменьшилась на 0,6% (+6,8% в ноябре), подсолнечного масла – на 1,1%, семян подсолнечника – стабилизировалась (+0,9%, +0,7% месяцем ранее). Исключение среди продовольственных товаров составил сахар-сырец, подорожавший за неделю на 0,8% (+0,6% месяцем ранее) из-за роста спроса со стороны крупнейшего импортера – Китая при сохраняющемся дефиците сахара на мировом рынке.

6. На мировых рынках удобрений цена смешанных удобрений за неделю снизилась на 3,7% на фоне снижения спроса и возобновления поставок из Китая, калийных удобрений – понизилась на 0,7% благодаря решению Литвы не прекращать их транзит через свою территорию, несмотря на американские санкции против ОАО «Беларуськалий» (+10,2% и +1,8% в ноябре). Цена азотных удобрений не изменилась (+20,3% месяцем ранее).

7. На мировом рынке черных металлов на неделе преобладала понижательная динамика. Цены на импорт металломолома в Турции и экспорт из России уменьшились в среднем на 0,7% (+3,5 и +12,5% в

⁶ <https://www.economy.gov.ru/material/file/6d4edf3e53810d02956e1462fb7ca174/151222021.pdf>

ноябре). Стоимость фьючерсов на арматуру на Лондонской товарной бирже и российских поставок снизилась в среднем на 1,5% (+2,5% и +6,4% месяцем ранее). Российские экспортные цены на горячекатаный прокат уменьшились на 1,2%), на холоднокатанный – не изменились (-0,4% и -1,2% в ноябре). Фьючерсные цены на железную руду на Даляньской товарной бирже выросли на 7,8%, а импортные цены снизились на 3,3% (-15,4% и 25,2% в ноябре).

3.2.1. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия⁷

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – августе 2021 года по сравнению с январем – августом 2020 года равнялся 103,6 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 85,3 %, обрабатывающих производствах – 118,6 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 93,5 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 150,2 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – августе 2021 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 10314,7 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 99,4 %. На конец августа 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 375,0 тыс. голов (на 0,5 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2020 г.), из него коров – 147,0 (на 1,6 % больше), поголовье свиней – 145,5 (на 0,7 % больше), овец и коз – 318,1 (на 2,2 % больше), птицы – 530,5 тыс. голов (на 1,9 % больше). В январе – августе 2021 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 29,5 тыс. тонн, что на 14,9 % больше соответствующего периода предыдущего года, молока – 75,3 тыс. тонн (снижение на 9,4 %), яиц – 66,9 млн. штук (на 1,8 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – августе 2021 года составил 14629,8 млн. рублей или 119,2 % к уровню января – августа 2020 года. В январе – августе 2021 года на территории республики введены в эксплуатацию 1903 жилых дома (2746 квартир) общей площадью 209,1 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 1,8 раза. Оборот розничной торговли в январе – августе 2021 года составил 142,3 млрд. рублей или 103,2 % (в сопоставимых ценах) к январю – августу 2020 года. Индекс потребительских цен в августе 2021 года к декабрю 2020 года составил 105,5 %, в том числе на продовольственные товары – 105,2 %, непродовольственные товары – 105,8 %, услуги – 105,3 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июле 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 40447,5 рублей, что по сравнению с июлем 2020 года больше на 3,3 %. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2021 года соответствовала 96,8 % к уровню июля 2020 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 сентября 2021 года составила 20,7 млн. рублей, по сравнению с 1 сентября 2020 года уменьшилась на 23,6 %, с 1 августа 2021 года – на 20,1 %. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец августа 2021 года было зарегистрировано в качестве безработных 6,3 тыс. человек или 22,0 % к соответствующему периоду 2020 года. В январе – июле 2021 года в республике родилось 6847 человек, умерло – 7936, естественная убыль составила 1089 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2020 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 3,2 %) и увеличение числа умерших (на 30,2 %).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июле 2021 года составила 434,5 тыс. человек или 44,1 % от общей численности населения республики. Из них 392,8 тыс. человек были заняты в экономике республики и 41,7 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 51,9 %, уровень безработицы – 9,6 %. Уровень общей безработицы в июле 2021 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 8,9 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец августа 2021 года зарегистрированная численность безработных составила 6,3 тыс. человек или 22,0 % к соответствующему периоду 2020 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 1,5 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июле 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 40447,5 рублей. Наблюдается

⁷https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2021-10/06/01-01-01%2008-1.pdf

снижение заработной платы на 16,7 % по сравнению с июнем 2021 года и увеличение на 3,3 % – с июлям 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2021 года соответствовала 82,9 % к уровню июня 2021 года и 96,8 % к уровню июля 2020 года.

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 «промнаначения».

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)⁸.

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 разукомплектованные.

⁸ <http://zkodeksrf.ru/gl-1/st-7-zk-rf>

2.1. Офисно-торговая недвижимость

1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах

23

Рис. 5. Разделы коммерческой недвижимости согласно Справочнику оценщика недвижимости 2018г. Объекты капитального строительства, под рецензией Лейфера Л.А.

Многотажных жилых домов, с собственными внутренними и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.

2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В) – высококлассные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
3. Высококлассная торговая недвижимость – торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

2.2. Производственно-складская недвижимость

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

объектам можно отнести также склады классов С и D.

2. Специализированные высококлассенные склады – высококлассные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококлассные складские площади могут быть полностью реконструированы с применением современных материалов и технологий. В соответствии с классификацией Knight Frank к высококлассенным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства – помещения, предназначенные для пищевого производства формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка шинкой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).

24

Рис. 5. Разделы коммерческой недвижимости согласно Справочнику оценщика недвижимости 2018г. Объекты капитального строительства, под рецензией Лейфера Л.А.

Таким образом, исходя из рисунка 5, и особенностей конструктивных элементов оцениваемого здания, а так же учитывая его назначение, можно сделать вывод, что Объект оценки относится к офисно-торговой недвижимости пред назначенной для объектов общественного питания, соответственно должны учитываться все пункты которые указаны, для объектов предназначенных для пищевого сегмента, а именно: наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности, иными словами подобная недвижимость отличается повышенными требованиями к отделке и коммуникациям данных помещений.

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.



Помещение, 225 м² 4 676 ₽ за м² ул. Бабушкина, 5А р-н Островский 1 наименование	Свободного назначения, 30 м² 33 020 ₽ за м² Красногорская ул., 20 р-н Островский 1 наименование	Продан помещение свободного назначения, 120 м² 10 633 ₽ за м² Красногорская ул., 20 р-н Островский 2 наименование	Продан помещение свободного назначения, 66,6 м² 32 081 ₽ за м² ул. Бабушкина, 164 р-н Островский 2 наименование	Помещение в п. Саган-Нур Мукашевинский р-н продам 34 375 ₽ за м² Красногорская ул., 21 п-н Октябрьский	Свободного назначения, 31,1 м² 73 865 ₽ за м² ул. Павловская, 15А р-н Островский 1 наименование
Помещение складского назначения, 83,5 м² 95 165 ₽ за м² ул. Бабушкина, 15А р-н Островский 1 наименование	Помещение гипермаркета свободного назначения, 144,9 м² 10 253 ₽ за м² Красногорская ул., 20 р-н Островский 1 наименование	Помещение складского назначения, 151,9 м² 12 063 ₽ за м² Красногорская ул., 20 р-н Островский 1 наименование	Помещение складского назначения, 166,6 м² 13 583 ₽ за м² Красногорская ул., 10Б р-н Островский 1 наименование	Нижнее помещение 31 288 ₽ за м² ул. Шумяцкого, 20 р-н Островский 1 наименование	Предприятие Жирдина Зба сбывания 26 500 ₽ за м² ул. Жирдинская, 9А р-н Островский 1 наименование
Помещение свободного назначения, 195,6 м² 10 253 ₽ за м² Красногорская ул., 350 р-н Островский 1 наименование	Помещение свободного назначения, 180,6 м² 10 253 ₽ за м² Красногорская ул., 207 р-н Островский 1 наименование	Помещение свободного назначения, 185,6 м² 10 253 ₽ за м² Красногорская ул., 350 р-н Островский 1 наименование	Готовый бизнес, 66 м² 39 706 ₽ за м² 110 А индустрия, 11 р-н Островский 1 наименование	Свободного назначения, 38,2 м² 74 607 ₽ за м² ул. Бабушкина, 100 р-н Островский 1 наименование	Нежилое по Краснофлотской 37 500 ₽ за м² Краснофлотская ул., 29А р-н Островский 1 наименование

Рис. 6. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения на сайте авито.ру. за период 2021 года. Октябрьский район





Помещение свободного назначения, 71,6 м²
42 737 ₽ за м²
ул. Ефимова, 35
р-н Октябрьский
2 этажи, подвал



Свободного назначения, 28 м²
112 600 ₽ за м²
ул. Таршевской, 10
р-н Октябрьский
5 этаж, подвал



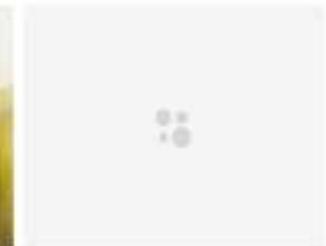
Нежилое (Помещение) 6/5 м²
104 676 ₽ за м²
ул. Таршевской, 11
р-н Октябрьский
4 этаж, подвал



Продам помещение свободного назначения, 64,1 м²
89 704 ₽ за м²
ул. Трубников, 100
р-н Октябрьский
2 этажи, подвал



Помещение свободного назначения, 64 м²
91 408 ₽ за м²
ул. Трубников, 100
р-н Октябрьский
2 этажи, подвал



Свободного назначения, 65 м²
92 306 ₽ за м²
ул. Жданова, 100
р-н Октябрьский
3 этажи, подвал



Продам нежилое ул. Ключевская, 34
100 000 ₽ за м²
Ключевская ул., 34
р-н Октябрьский
2 этажи, подвал



Офис, 73,5 м²
49 404 ₽ за м²
Ключевская ул., 30Б
р-н Октябрьский
5 этаж, подвал



Свободного назначения, 403,2 м²
44 910 ₽ за м²
микрорайон Зуяловка, 44
р-н Октябрьский
2 этажи, подвал



Продам торговые помещения, 103,1 м²
59 651 ₽ за м²
микрорайон 140Д, 16Л
р-н Октябрьский
1 этажи, подвал



Продам помещение свободного назначения, 104,7 м²
104 538 ₽ за м²
Ключевская ул., 18
р-н Октябрьский
1 этажи, подвал



Продам нежилое Ключевская 15
104 609 ₽ за м²
Ключевская ул., 15
р-н Октябрьский
1 этажи, подвал



Торговое помещение, 100 м²
47 000 ₽ за м²
ул. Салтыкова, 5
р-н Октябрьский
2 этажи, подвал



Свободного назначения, 38,6 м²
131 146 ₽ за м²
Ключевская ул., 79
р-н Октябрьский
4 этаж, подвал



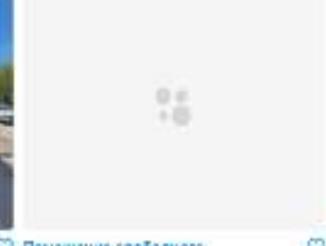
Свободного назначения, 38,4 м²
126 904 ₽ за м²
ул. Жданова, 125А
р-н Октябрьский
1 этажи, подвал



Свободного назначения, 31 м²
209 677 ₽ за м²
ул. Таршевской, 18
р-н Октябрьский
2 этажи, подвал



Обмен Бульвар Карла Маркса, 15А
127 273 ₽ за м²
ул. Карла Маркса, 15А
р-н Октябрьский
2 этажи, подвал



Помещение свободного назначения, 203 м²
29 478 ₽ за м²
микрорайон Зеленогорск, Соколова ул., 32
р-н Октябрьский
2 этажи, подвал

Рис. 6. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения на сайте авито.ру. за период 2020 года. Октябрьский район



Продам торговые помещения, 715,7 м² 14 051 ₽ за м² Индустрия ул. 47 р-н Октябрьский 2 недели назад	Промышленный базы, 2666 м² 4 084 ₽ за м² Октябрьск ул. 1 р-н Октябрьский 1 неделю назад	Помещение свободного назначения, 45 м² 251 111 ₽ за м² ул. Свердлова, 21 р-н Октябрьский 1 день назад	Помещение свободного назначения, 410 м² 40 244 ₽ за м² ул. Пушкина, 30 р-н Октябрьский 1 неделю назад	Свободного назначения, 128 м² 166 250 ₽ за м² Волоки ул. 78 р-н Октябрьский 6 дней назад	
Торговое помещения, 111,6 м² 89 045 ₽ за м² ул. Калинина, 11 р-н Октябрьский 8 дней назад	Помещение, 939,6 м² + Участок 505 м² 15 408 ₽ за м² ул. Пушкина, 39 р-н Октябрьский 1 неделю назад	Торговая площадь, 90,3 м² 166 113 ₽ за м² Краснодар ул. 21 р-н Октябрьский 1 день назад	Продам торговые помещения, 593 м² 35 413 ₽ за м² ул. Некрасова, 8 р-н Октябрьский 8 недели назад	Свободного назначения, 939,6 м² 22 897 ₽ за м² ул. Пушкина, 38 р-н Октябрьский 1 неделя назад	Имущественный комплекс 22 897 ₽ за м² ул. Пушкина, 38 р-н Октябрьский 2 недели назад
Помещение свободного назначения, 504 м² 30 000 ₽ за м² Краснодар ул. р-н Октябрьский 2 недели назад	Свободного назначения, 328 м² 48 780 ₽ за м² ул. Троицкая, 22А р-н Октябрьский 3 недели назад	Помещение свободного назначения, 220 м² 74 091 ₽ за м² Степановка ул. 55 р-н Октябрьский 6 дней назад	Здравоохранение, 1121,3 м² 25 160 ₽ за м² Технологическая ул. 11 р-н Октябрьский 2 недели назад	Здание бытового назначения, 123,9 кв. м я бана 26 617 ₽ за м² Гвардейская ул. 11 р-н Октябрьский 2 недели назад	Торговый комплекс, 400 кв.м 76 080 ₽ за м² 143-й микрорайон р-н Октябрьский 2 недели назад

Рис. 6. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения на сайте авито.ру. за период 2021 года. Октябрьский район.



Продам помещение свободного назначения, 11.3 м²
415 929 ₽ за м²
Республика Бурятия, Улан-Уда
р-н Советский
2 дня назад



Свободного назначения, 31 м²
209 677 ₽ за м²
ул. Терешковой, 38
р-н Октябрьский
2 недели назад



Помещение свободного назначения, 45 м²
251 111 ₽ за м²
ул. Бабушкина, 21
р-н Октябрьский
1 день назад



Продаю помещение в ТЦ Гэлэкси,
64 м²
250 000 ₽ за м²
ул. Балтакинова, 15
р-н Советский
3 дня назад



Свободного назначения, 79.8 м²
213 033 ₽ за м²
Коммунистическая ул., 44
р-н Советский
4 дня назад



Свободного назначения, 46 м²
380 435 ₽ за м²
ул. Балтакинова, 15
р-н Советский
1 день назад



Торговая площадь, 130 м²
307 692 ₽ за м²
Комсомольская ул., 1
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Продается помещение
свободного назначения
251 323 ₽ за м²
ул. Ленина, 23
р-н Советский
1 неделю назад

Рис.7. Наиболее дорогие цены по городу Улан-Удэ.



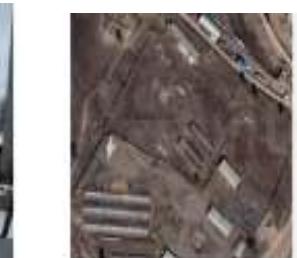
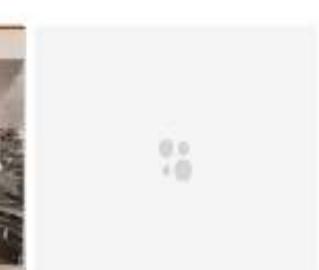
					
Участок 20 сот. (промышленность) 3 200 000 ₽ Хоринская ул., 1 1 день назад	Участок 17 сот. (промышленность) 14 000 000 ₽ Красногородской ул., 12 3 дня назад	Участок 20 сот. (промышленность) 30 915 000 ₽ Забайкальская ул., 3Б 3 дня назад	Участок 100 сот. (промышленность) 2 500 000 ₽ г. Нижний Салтуй, Молодежная ул., 5 2 недели назад	Участок 1,3 сот. (промышленность) 2 700 000 ₽ Октябрьский район 3 недели назад	Участок 7,8 сот. (промышленность) 8 300 000 ₽ улица Бадаева, 112 3 недели назад
					
Участок 17 сот. (промышленность) 3 550 000 ₽ Ключевская ул., 1/1А 4 дня назад	Участок 74 сот. (промышленность) 3 500 000 ₽ г. Нижний Исполта 1 неделю назад	Участок 3 га (промышленность) 3 000 000 ₽ г. Осташково 1 неделю назад	Участок 22 сот. (промышленность) 4 500 000 ₽ ул. Айтосса	Участок 7,9 сот. (промышленность) 3 999 000 ₽ инфоцент Восточный, ул. Каноза, 10 2 недели назад	Участок 1,29 га (промышленность) 25 000 000 ₽ Октябрьский район 3 недели назад
					
Участок 11,2 сот. (промышленность) 3 170 000 ₽ ИнфоСити Кирзовод 3 недели назад	Участок 6,5 сот. (промышленность) 2 600 000 ₽ Октябрьский район 3 недели назад	Участок 6,3 сот. (промышленность) 2 200 000 ₽ Прибрежная ул. 3 недели назад	Участок 14,5 сот. (промышленность) 22 000 000 ₽ г. Гагино	Участок 1 сот. (промышленность) 8 600 000 ₽ Ключевская ул., 41 3 недели назад	

Рис.8. Предложения продажи земельных участков коммерческого назначения



 <p>3 200 000 ₽ 160 000 ₽ за сотку</p> <p>Земли промышленного назначения, 20 соток</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Кадамзайский район, 1 Предлагается к продаже земельный участок в центре города Биробиджан в Амурском районе в исторической макрорайоне Тихий берег для строительства жилого комплекса, склада, торгового центра и гостиницы с возможностью дальнейшего использования земельного участка для строительства жилого комплекса.</p> <p>В избранные</p> <p>Быть на карте</p>	 <p>2 500 000 ₽ 474 545 ₽ за сотку</p> <p>Земли промышленного назначения, 5 соток</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ольхонский район, 1 Предлагается земельный участок в селе Шараево для строительства жилого комплекса, склада, торгового центра и гостиницы с возможностью дальнейшего использования земельного участка для строительства жилого комплекса.</p> <p>В избранные</p> <p>Быть на карте</p>
 <p>4 500 000 ₽ 204 543 ₽ за сотку</p> <p>Земли промышленного назначения, 22 сотки</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Антонова Предлагается земельный участок улицы в центре гор. Амурский, на ул. Антонова, за автодорогой Пиринь. Место под строительство гостиницы-здания коммерческого назначения, склада, торгового центра и гостиницы с возможностью дальнейшего использования земельного участка для строительства жилого комплекса.</p> <p>В избранные</p> <p>Быть на карте</p>	 <p>22 000 000 ₽ 1 517 241 ₽ за сотку</p> <p>Земли промышленного назначения, 14 соток</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Гоголя Предлагается земельный участок в центре города, пл. Гоголя 84. Под строительство кафе, ресторана... то есть любой недвижимости! Так же подходит под производство многофункционального дома. Ищет в собственности!</p> <p>Быть на карте</p>
 <p>3 170 000 ₽ 283 036 ₽ за сотку</p> <p>Земли промышленного назначения, 11 соток</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Кадамзай Предлагается земельный участок на Кадамзайде возле Победы на участке ровный асфальтированный бетонный забором, трапециoidalной формы, подходит для строительства жилого дома по фото выше, учитывая местоположение земельного участка можно использовать подстройкой под строительство гостиницы, склада и торгового центра.</p> <p>В избранные</p> <p>Быть на карте</p>	 <p>2 700 000 ₽ 2 076 923 ₽ за сотку</p> <p>Земли промышленного назначения, 1 сотка</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ольхонский район Предлагается земельный участок в собственности по ул. Селихновой 9. Кадастровый номер 03:34:032:735:594. Высокий трафик, очень оживленное место для организации любого бизнеса (СТО, магазин, общепит и т.д). Расположен на краине. Оправиться и работать. Клиенты спешат для открытия "Рест-Пиц" на улице "Мечникова" и новые строительные В земельном участке имеется гараж.</p> <p>В избранные</p> <p>Быть на карте</p>
 <p>2 200 000 ₽ 415 054 ₽ за сотку</p> <p>Земли промышленного назначения, 5 соток</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Привокзальная площадь Предлагается земельный участок в центре города, ул. Покрышкина 65, расположение квартала дома по улице Тукаяева 59 Использование под коммерческое использование: строительство небольшого здания, склада, торгового центра, гостиницы.</p> <p>В избранные</p> <p>Быть на карте</p>	 <p>6 500 000 ₽ 0 000 000 ₽ за сотку</p> <p>Земли промышленного назначения, 1 сотка</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская улица, 4 Предлагается земельный участок в зоне традиционного квартала РБГ, Улан-Удэ, ул. Ключевская 34б Общественно-заправочная зона (под зем. ОД) предназначена для размещения на земельном участке коммерческого здания, объектов питания, вынужденных сооружений.</p> <p>В избранные</p> <p>Быть на карте</p>

Рис.8. Предложения продажи земельных участков коммерческого назначения

Вывод:

Как видно данный анализ имеет значительный разброс , что может подтверждать предположение о неразвитости рынка и неактивности рынка в условиях нестабильной ситуации из-за коронавирусной инфекции. Анализ был проведен по Улан-Удэ и отдельно в Октябрьском районе где цены за 1 кв.м. варьируются от 1563 руб.(но такие объекты относятся к промышленным объектам) до 264 444 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. Средний диапазон цен на коммерческие помещения, помещения свободного назначения или схожие объекты , составляет от 70 000 руб./ кв.м. до 150 000 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 251 111 руб. , так же цены по Октябрьскому району варьируются от 4675 руб./ кв.м. до 251 111 руб./ кв.м., в данный диапазон входят помещения в удовлетворительном состоянии, которые могут располагаться в подвальных помещениях и т.д., данный диапазон от 4 675-22 000 руб./ кв.м., 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 – 136 000 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 20 000 руб./ кв.м., варьируются от 500 рублей за 1 кв.м. до 18 888 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.

В ходе определения стоимости объекта, оценщик указывает итоговую стоимость без учета НДС. В ходе Анализа рынка можно обнаружить объявления которые зачастую подаются собственниками (физическими лицами), к тому, же стоит отметить что не все юридические лица, обслуживаются с учетом НДС. Тема под названием «НДС в рыночной стоимости объекта оценки» является одной из нескольких «законсервированных» тем, актуальность которых признается, вроде бы, всеми, но далее периодически вспыхивающих перепалок на оценочных форумах с места не сдвигается.⁹

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.

⁹ <http://tmpo.su/sluckij-a-a-nds-v-rynochnoj-stoimosti/>

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

Стоимость воспроизведения 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 воспроизведения (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 не применялся, из-за отсутствия более подробной информации об объектах оценки предоставленной заказчиком, которая были бы необходима для расчетов данным методом. Так как объект не существенно реконструировался, была небольшая перепланировка (установка гипсовых перегородок), но не отражены в Техническом паспорте. Данный метод может не дать более корректных расчетов, которые отражали бы ситуацию на рынке.

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 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, 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

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.

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

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов осуществлялся Оценщиками по следующим правилам (подпункт в п. 22 разд. VII «Подходы к оценке» ФСО №7) цена предложения, представленные на рынке г. Улан-Удэ в 2021 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 13. Описание объектов-аналогов для здания кафе

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое здание	нежилое здание	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	37 000 000	28 000 000	13 360 000
Тип объекта	Здание ресторана (Кафе) с земельным участком	нежилое здание	встроенное помещение	встроенное помещение
Дата предложения	оценка	11.11.2021	18.11.2021	03.11.2021
Общая площадь, кв.м.	259,2	512	228,3	167
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	72 265,63	122 645,64	80 000,00
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина 32Б	Улан-Удэ Район: Октябрьский Адрес: Бабушкина 188/1	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Сахьяновой, 5	Улан-Удэ Район: Октябрьский Адрес: ул.Терешковой 12А
Инженерное обеспечение	Есть все коммуникации	Есть все коммуникации	Все коммуникации имеются	Есть все коммуникации
Этажность	1+подвал	1	1	1
Состояние отделки	Хороший качественный ремонт, с дизайнерским интерьером.	Хорошая	в хорошем состоянии.	Простая
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 достаточно оживленной автомобильной улице, рядом различные магазины, кафе, гостиница и т.д., так же рядом расположен Дацан. Объект расположен на первой линии. Рядом со зданием оживленный автомобильный трафик. Согласно классификации местоположение относится к районам крупной автомагистрали города..	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 «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 «Баянгол», ТЦ Дом Торговли, банки "Сбербанк", "ОТП банк", Росгосстрах банк, школы ,аптеки, страховые компании, рестораны и кафе. Рядом со зданием оживленный автомобильный трафик.
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/221442001/	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_228.3_m_2272885049	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/204001444/
Дополнительная информация		Цена указана без НДС . Принадлежит физическому лицу	Цена указана без НДС (собственник физ.лицо)	Цена указана без НДС

Примечание: Объекты капитального строительство (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 14. 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 зданий и сооружений	земельный участок-земли населенных пунктов, для размещения магазина, торговли, кафе т.д.
Цена предложения, руб.	оценка	3 250 000	5 000 000
Дата предложения	23.06.2021	16.06.2021	26.10.2021
Общая площадь, кв.м.	205	494	1000
Вид права	Общая долевая собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	6 578,95	5000
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина 32 Б.	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Советская	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 административного центра Советского района, очень большая проходимость, высокий пеший и автомобильный поток по соседней улице Борсоеva. Участок расположен практически на первой линии. Местоположение относится к спальным районам, вблизи административного центра района.	Район относится к достаточно оживленной автомобильной улице, в окружении в основном производственные объекты и объекты торговли. Объект расположен на первой линии. Рядом со зданием оживленный автомобильный трафик. Согласно классификации местоположение относится к районам крупной автомагистрали города..
Ссылка	-	https://www.uurielt.ru/object/1782992/	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 имеющимися на них улучшениями. Данные предложения не совсем корректно принимать так как это приводить 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 15. Обоснование корректировок для оцениваемого здания

Корректировка по элементу	Аналог и	Попра вка %	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

			<p>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.</p> <p>В данном случае корректировка не потребуется, так как все предложения близки к дате оценки.</p>																										
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1 2 3	-18,2 -18,2 -18,2	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений., может доходить до 25,5%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 113, стр. 190. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, для городов с численностью менее 500 000 ч. В нашем случае поправка составит -18,2%.</p> <p>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</p> <p style="text-align: right;">Таблица 113</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>Цены предложений объектов</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>15,2%</td> <td>8,6% 21,8%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>16,9%</td> <td>9,4% 24,3%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>15,1%</td> <td>8,9% 21,3%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>15,6%</td> <td>8,8% 22,4%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15,7%</td> <td>9,0% 22,5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>18,2%</td> <td>10,8% 25,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	8,6% 21,8%	2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,4% 24,3%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	8,9% 21,3%	4. Стрит-ритейл	15,6%	8,8% 22,4%	5. Объекты свободного назначения	15,7%	9,0% 22,5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8% 25,5%
Класс объектов	Неактивный рынок																												
	Среднее	Расширенный интервал																											
Цены предложений объектов																													
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	8,6% 21,8%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,4% 24,3%																											
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	8,9% 21,3%																											
4. Стрит-ритейл	15,6%	8,8% 22,4%																											
5. Объекты свободного назначения	15,7%	9,0% 22,5%																											
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8% 25,5%																											
Корректировки на местоположение %	1 2 3	+19 0 0	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а также учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка будет применяться для объекта Аналога 1 в размере + 19%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 39-40, стр. 80-81. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, для городов с численностью менее 500 000 ч. Корректировки принимаются, так как данный аналог 1 относится к районам крупной автомагистрали города (данная дорога соединяет окраину города , с тылье квартала г. Улан-Удэ, а так же часть Тарбагатайского района с. Вахмистрово, которое граничит с окраиной Улан-Удэ.) для остальных объектов аналогов корректировка не потребуется, так как они расположены рядом с объектом оценки.</p> <p>Границы расширенного интервала значений территориальных коэффициентов</p> <p style="text-align: right;">Таблица 39</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)</td> <td>1,00</td> <td>1,00 1,00</td> </tr> <tr> <td>Центры административных районов города</td> <td>0,88</td> <td>0,82 0,93</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны: высотной застройки</td> <td>0,81</td> <td>0,76 0,86</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны: среднеэтажной застройки</td> <td>0,75</td> <td>0,69 0,81</td> </tr> <tr> <td>Районы вокруг крупных промпредприятий</td> <td>0,64</td> <td>0,56 0,72</td> </tr> <tr> <td>Районы крупных автомагистралей города</td> <td>0,74</td> <td>0,67 0,81</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	Удельная цена			Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 1,00	Центры административных районов города	0,88	0,82 0,93	Спальные микрорайоны: высотной застройки	0,81	0,76 0,86	Спальные микрорайоны: среднеэтажной застройки	0,75	0,69 0,81	Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56 0,72	Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67 0,81		
Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал																											
Удельная цена																													
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00 1,00																											
Центры административных районов города	0,88	0,82 0,93																											
Спальные микрорайоны: высотной застройки	0,81	0,76 0,86																											
Спальные микрорайоны: среднеэтажной застройки	0,75	0,69 0,81																											
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56 0,72																											
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67 0,81																											

Матрицы коэффициентов

Таблица 40

объект оценки	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	1,14	1,23	1,34	1,56	1,36
II	0,86	1,00	1,08	1,17	1,37	1,19
III	0,81	0,92	1,00	1,08	1,26	1,10
IV	0,75	0,85	0,92	1,00	1,17	1,02
V	0,64	0,73	0,79	0,86	1,00	0,87
VI	0,74	0,84	0,91	0,98	1,15	1,00

Корректировка на тип объекта	1 2 3	0 +10 +10	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 2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, применяется к объектам Аналогам 2 и 3 в размере +10%. Так как данные объекты Аналоги является помещением а не отдельно стоящим зданием. (1/0,91=1,10 следовательно корректировка +10%).			
			Значения корректировок в городах с населением до 500 тыс. человек и уровнем доходов ниже среднего и границы расширенного интервала			

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	0,87
		0,94

Корректировка на площадь, %	1 2 3	0 0 0	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 так же и наоборот. Согласно Справочника Оценщика Недвижимости 2018г. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для коммерческой недвижимости, диапазон площади капитальных строений достаточно большой от 100-250 и 250-500 кв.м., так как объекты аналоги отличаются по площади, но по мнению оценщика данный фактор на текущий момент не оказывает существенного влияния, к тому же диапазоны других площадей отличаются не существенно, корректировка не применяется.							
			Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью							

площадь, кв.м	усредненные данные по России аналог							
	<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
<50	1,00	1,06	1,23	1,39	1,55	1,66	1,82	1,91
50-100	0,94	1,00	1,16	1,30	1,45	1,57	1,71	1,79
100-250	0,81	0,87	1,00	1,13	1,27	1,38	1,51	1,57
250-500	0,70	0,75	0,88	1,00	1,12	1,22	1,34	1,40
500-1000	0,62	0,66	0,78	0,88	1,00	1,09	1,19	1,26
1000-1500	0,56	0,61	0,71	0,82	0,92	1,00	1,10	1,16
1500-3000	0,49	0,53	0,64	0,73	0,83	0,91	1,00	1,05
>3000	0,47	0,51	0,60	0,69	0,79	0,86	0,95	1,00

Корректировка на наличие парковки	1 2 3	0 0 0	Данная поправка учитывает наличие парковки у объектов, так как объект не имеющий доступ к парковке или ее наличия, будет дешевле чем объект у которого есть парковка. В данном случае корректировка не потребуется, так как все рассматриваемые объекты имеют схожий тип парковки.							

			<p>Расчет поправки на состояние отделки выполнен по Справочнику оценщика недвижимости-2020, Объекты офисно-торгового назначения и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для коммерческой недвижимости. В данном случае корректировка будет приниматься для объекта Аналога 3 в размере + 14%, так как объект оценки имеет достаточно хороший ремонт, в отличии от Аналога 3. Корректировка на основании Справочнику оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 92. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, для городов с численностью менее 500 000 ч.</p> <p>Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: right;">Таблица 92</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">Наименование коэффициента</th><th style="text-align: center;">Среднее значение</th><th style="text-align: center;">Расширенный интервал</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии</td><td style="text-align: center;">0,80</td><td style="text-align: center;">0,74</td><td style="text-align: center;">0,86</td></tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии</td><td style="text-align: center;">0,85</td><td style="text-align: center;">0,79</td><td style="text-align: center;">0,90</td></tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии</td><td style="text-align: center;">1,23</td><td style="text-align: center;">1,14</td><td style="text-align: center;">1,31</td></tr> </tbody> </table>	Таблица 92				Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,74	0,86	Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90	Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31
Таблица 92																											
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																									
Удельная цена																											
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,80	0,74	0,86																								
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,85	0,79	0,90																								
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс" к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,14	1,31																								
			<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 случаи рассматриваемые объекты Аналоги 1 и 2 не совсем относятся к объектам полностью идентичным объекту оценки. Оценщик подбирал 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 функциональное назначение, где отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения составляет 1,18. Т.е. +18% для всех объектов Аналогов. ($1/0,85 = 1,177$ т.е. + 18%). Объект аналог 2 на текущий момент не используется, ранее там был продуктовый магазин, который так же требует всех санитарных норм как и помещение кафе.</p> <p>Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4" style="text-align: right;">Таблица 101</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">Наименование коэффициента</th><th style="text-align: center;">Среднее значение</th><th style="text-align: center;">Расширенный интервал</th><th></th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания</td><td style="text-align: center;">0,85</td><td style="text-align: center;">0,79</td><td style="text-align: center;">0,92</td></tr> </tbody> </table>	Таблица 101				Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,85	0,79	0,92								
Таблица 101																											
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																									
Удельная цена																											
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,85	0,79	0,92																								

Таблица 16. Обоснование корректировок для земельного участка

Корректировка по элементу	Аналог и	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.</p> <p>В данном случае корректировка не потребуется.</p>																													
Цена продажи	1 2	-17,2 -17,2	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже земельных участков может доходить до -29,0%, в данном случае поправка составит -17,2% согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Земельные участки Часть 2. Под.ред. Лейфера Л.А.</p> <p style="text-align: center;">Границы расширенного интервала значений скидки на торг</p> <p style="text-align: right;">Таблица 118</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <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>Цены предложений объектов</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1. Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>19,9%</td> <td>11,2% 28,6%</td> </tr> <tr> <td>2. Земельные участки под офисно-торговую застройку</td> <td>17,2%</td> <td>9,7% 24,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td>24,1%</td> <td>14,0% 34,3%</td> </tr> <tr> <td>4.1. Земельные участки под МЖС</td> <td>19,2%</td> <td>10,8% 27,6%</td> </tr> <tr> <td>4.2. Земельные участки под ИЖС</td> <td>16,6%</td> <td>8,9% 24,2%</td> </tr> <tr> <td>5. Земельные участки под объекты рекреации</td> <td>21,0%</td> <td>12,9% 29,1%</td> </tr> <tr> <td>6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса</td> <td>19,1%</td> <td>11,0% 27,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2% 28,6%	2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7% 24,8%	3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0% 34,3%	4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	10,8% 27,6%	4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9% 24,2%	5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9% 29,1%	6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0% 27,2%
Класс объектов	Неактивный рынок																															
	Среднее	Расширенный интервал																														
Цены предложений объектов																																
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2% 28,6%																														
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7% 24,8%																														
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0% 34,3%																														
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	10,8% 27,6%																														
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9% 24,2%																														
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9% 29,1%																														
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0% 27,2%																														
Корректировка на местоположение	1 2	0 +14	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает местоположение в черте города. В данном случае объект оценки расположен в 2 типовой зоне города, рассматриваемый аналог 1 расположен в схожей экономической зоне, соответственно в данном случае корректировка не потребуется. Для объекта Аналога 2 корректировка составит +14%, так как он расположен в другой территориальной зоне чем объект оценки. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020. Земельные участки Часть 2. Под.ред. Лейфера Л.А.</p>																													

			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 наличия 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 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. Определяющими фактором является наличие высокого	III				
				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.); здаль и vicinity таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, моллы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений					
				Таблица 65					
			офисно-торговая застройка	аналог					
				I II III IV V VI					
			объект оценки						
			I	1,00	1,14	- 30	1,37	- 30	1,48
			II	0,89	1,00	- 14	1,21	- 14	1,31
			III	0,77	0,88	1,00	1,00	- 00	1,00
			IV	0,73	0,88	0,95	1,00	0,95	1,05
			V	0,77	0,88	- 00	1,00	1,00	1,00
			VI	0,67	0,76	0,87	0,92	0,97	1,00
Корректировка на коммуникации	1 2	0 0		Rассматривая 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.					
Корректировка на масштаб	1 2	0 0		Данная корректировка учитывает разницу в цене по площади, так как если объект имеет более большую площадь то цена 1 кв.м. уменьшиться, так же и наоборот, но в основном данная поправка имеет значение быть для площадей крупномасштабных. Так как рассматриваемый объект имеет довольно небольшую площадь по сравнению с объектом аналогом № 2 , то к нему применяется поправка в размере + 14% . На основании Справочника оценщика недвижимости-2020, том Земельные участки. Часть 2.					

Таблица 43

Земельные участки под коммерческую застройку в городах с численностью менее млн. чел.					
Площадь, кв.м		аналог			
объект оценки	<1500	1500-3000	3000-6000	>6000	
	1,00	1,22	1,40	1,57	
	0,82	1,00	1,15	1,28	
	0,71	0,87	1,00	1,12	
	0,64	0,78	0,89	1,00	

Корректировка на категорию %	1 2	0 0	Vид 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 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); 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; 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.
------------------------------	--------	--------	---

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

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n –номер аналога

$S_1 \dots n$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 17 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	37 000 000	28 000 000	13 360 000
2	Общая площадь, кв.м.	259,2	512	228,3	167
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	72 266	122 646	80 000
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	72 266	122 646	80 000
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-18,2%	-18,2%	-18,2%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	59 113	100 324	65 440
8	Корректировки на местоположение %	оценка	19,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	70 345	100 324	65 440
10	Корректировка на тип объекта %	оценка	0,00%	10,00%	10,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	70 345	110 357	71 984
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	70 345	110 357	71 984
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	70 345	110 357	71 984
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	14,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	70 345	110 357	82 062
18	Корректировка на функциональное назначение , %	оценка	18,0%	0,0%	18,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	83 007	110 357	96 833
20	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	37%	10%	42%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,37	1,10	1,42
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,73	0,91	0,70
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам			2,34	
24	Весовой коэффициент	-	0,31	0,39	0,30
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25)	-	25 857	42 814	29 102
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			97 773	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			259,2	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 x стр.28)			25 342 688	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)			25 340 000	

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:

25 340 000
(двадцать пять миллионов триста сорок тысяч) рублей

Таблица 18. Определение справедливой стоимости земельного участка

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	3 250 000	5 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	205	494	1000

Отчет № 430-1/21 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	6 579	5 000
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	6 579	5 000
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-17,2%	-17,2%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	5 447	4 140
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	14,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	5 447	4 720
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	5 447	4 720
12	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	5 447	4 720
14	Корректировка на наличие подъезда к участку, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	5 447	4 720
16	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	0%	14%
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,14
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		1,00	0,88
19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам			1,88
20	Весовой коэффициент	-	53%	47%
21	Сумма весов	-		1
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 x стр.20 / стр.21)	-	2 902	2 205
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			5 107
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м			205
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 x стр.24)			1 046 994
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)			1 050 000

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):

1 050 000
(один миллион пятьдесят тысяч) 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):

25 340 000
(двадцать пять миллионов трехсот сорок 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.	24 290 000
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.	1 050 000

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 25 340 000 руб.
- доходным подходом: не применялся.

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

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

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

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

В настоящей оценке при согласовании результатов оценки не требуется, так как был применен только сравнительный подход. Полученная рыночная стоимость 1 кв м нежилого здания в размере 97 773 руб. (с учетом стоимость земельного участка), укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты, полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

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

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

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

25 340 000
(двадцать пять миллионов триста сорок тысяч) рублей

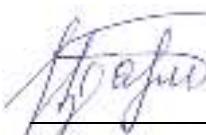
В том числе

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
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.	24 290 000
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.	1 050 000

Эта оценка произведена на основе вышенназванных 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»

22 декабря 2021 г.



/Бадмацыренова Ц.А./

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. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действ. ред);
Федеральный закон «Об внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
2. ФСО N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки", утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297;
3. ФСО N 2 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости", утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298;
4. ФСО N 3 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке", утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299;
5. Свод стандартов оценки СПОД РОО 2020 Русское общество оценщиков. ;
6. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 26.03.2003г.;
7. 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.
8. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40.(Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

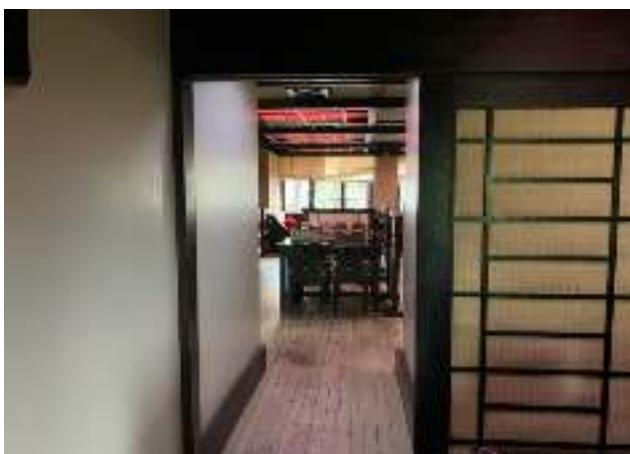
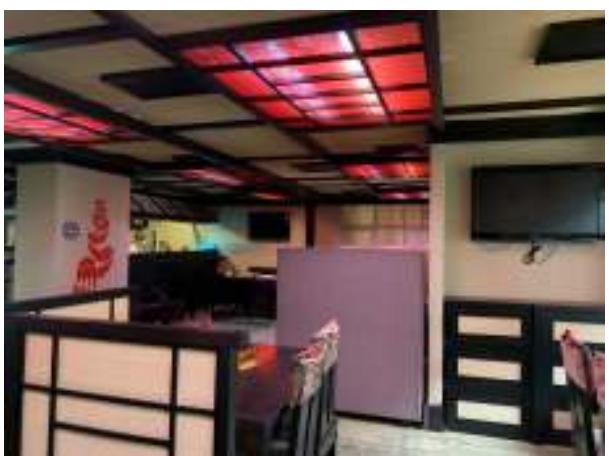
Специальная литература:

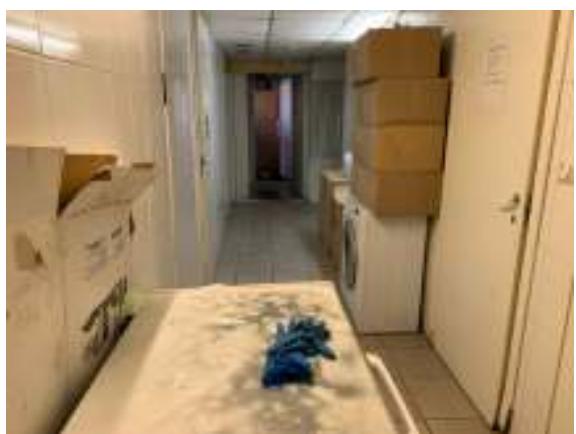
9. Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
10. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
11. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
12. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПБ, 2001г.;
13. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
14. Справочник оценщика недвижимости -2020 г. Земельные участки Часть 1, 2, Нижний Новгород, 2020. Лейфер. Л.А.
15. Справочник оценщика недвижимости -2020 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2020. Лейфер. Л.А.
16. Справочник оценщика недвижимости -2018 г. Объекты Капитального строительства . Корректирующие коэффициенты для коммерческой недвижимости, Нижний Новгород, 2018. Лейфер. Л.А
17. Методы и модели оценки недвижимости. Оценка в условиях недостатка информации. Современные статистические технологии. Лейфер Л.А. 2015г.

Приложение 1 Фотографии объектов оценки











Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика

Сертификат акционерного общества «ВСК»
Сформировано в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №21840B4FC0012

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. Балтасина, Блок С, эфис 308

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

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляется 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 непредшественных ошибок (ущербов), 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 (6 % от страховой суммы)	0,08%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» июня 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2021 г. по «19» июня 2022 г.

Обобщенное условие страхования: Лицо ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.3 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователю) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, указанной в настоящем 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 постсоветской стоимости ремонта транспортных средств (исключением технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождение:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Бирюлевский филиал: филиал:

г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, д.28

От имени Страховщика:

A. А. Синько

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи: 17.06.2021 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 001683 от «04» июня 2020 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 001683 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Бадмашарина Цыганка Альбина

Паспортные данные: Сер. 8112 № 493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (под подразделение - 030-002) 28.12.2012

Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багуланк, апартамент 3, д. 5

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Петровка, д.12, стр.2. Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., тл. адрес: prof-msks@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Измайловская, д. 31, стр. 6. Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заинтересованному лицу, заключенному договор на проведение оценки и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением оговоренных 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 Страхователи погасят в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный в законную силу решением арбитражного суда или принятый Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил однократной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5.1. С «01» июня 2020 года по «31» декабря 2021 года, обе даты исключительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотртом настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока юридической давности (3 года), установленной законодательством Российской Федерации.

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, изменивших место в течение Периода страхования или Ретроактивный период. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в пд. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 360 000 (Триста тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов за защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 160 000 (Сто тысяч) рублей.

9.1. По настоящему Договору франшизы не установлены.

10.1. Страховая премия подлежит оплате по нарушению Страхователем третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»; Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь, имея право подлежащее исполнением само обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не истекшим в силу и не имеет юридической силы для обеих сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Подпись/печать Цыганка Альбины

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
«Бюджетное учреждение социальной политики и профессиональных рисков
Арбитражный Суд Марий Эл Арбитражный суд Архангельской обл. 6935761-4/19 от 08.07.2019 от
СПАО «Ингосстрах» и №5878/20/ от 04.06.2020 с. от АО «АльфаСтрахование»



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

С В И Д Е Т Е Л Ь С Т В О

О Ч Л Е Н С Т В Е В СА М О Р Е Г У Л И РУЕ МОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Бадмацырева Цыжигма Аюровна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 032608260340

(код)

включен в реестр членов РСО:

04 декабря 2007 года, регистрационный № 001683

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000635 *

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022018-Г

, 18 . июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от * 18 * июня 20 21 г. № 204

Директор

А.С. Бункин

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

Министерство труда и социальной политики Российской Федерации



614451-KA1



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ОГРН 1027700149146 | ИНН 7709032445
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@roo.ru | Web: www.roo.ru
Тел.: (495) 562-74-25, (499) 261-57-52 | Факс: (495) 267-87-18



Член Международной федерации
участников оценки недвижимости
(IASVO)



Лауреат премий клуба Европейской
и международной оценки:
Сталини



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного конгресса
по оценке недвижимости
(IACI)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

Балагашинской Цветиким Аюровны

о том, что Балагашинская Цветиким Аюровна

является членом РОО и входит в реестр с 14 сентября 2007 г. за регистрационным
номером 06163

Добровольно присоединена к саморегулируемой организацией

При осуществлении санитарной деятельности как член саморегулируемой
организации

Квалификационный аттестат №400328-1 от 10.07.2018. Оценка недвижимости, выдана
до 13.07.2019

Имеет запрошенные заинтересованным лицом следующие профессиональные
квалификации оценщика:

Член Гильдии оценщиков Общества с ограниченной ответственностью "Оценка инф" (регистр
0326499-91)

Стаж в области оценочной деятельности: 13 лет

Образование: Учен

Информация о высоком образовании: Высшее професиональное образование в области
оценки недвижимости:

1. Диплом №ДПП 910028 от 27.05.2006 ФГУП НИИ ЧСХА им. А.И. Филиппова¹ (переводческая
область знаний),

2. Диплом №ДПС 0736150 от 17.05.2007 Барнаульский государственный университет (оценщик).

Срок действия диплома №ДПП 910028 от 27.05.2013 -05.02.2018, выданного администрации Решением К-9770, регистрация Продолжена.

2. Диплом №ДПС 0736150 от 17.05.2007 Барнаульский государственный университет (оценщик).

3. Диплом №ДПП 910028 от 27.05.2006 ФГУП НИИ ЧСХА им. А.И. Филиппова¹ (переводческая
область знаний),

4. Диплом №ДПС 0736150 от 17.05.2007 Барнаульский государственный университет (оценщик).

Срок действия диплома №ДПП 910028 от 27.05.2013 -05.02.2018, выданного администрации Решением К-9770, регистрация Продолжена.

5. Диплом №ДПС 0736150 от 17.05.2007 Барнаульский государственный университет (оценщик).

Срок действия диплома №ДПП 910028 от 27.05.2013 -05.02.2018, выданного администрации Решением К-9770, регистрация Продолжена.

Имеет специализированный фонд оценки в размере 30000 руб., минимальный из расчета
погодных условий.

Информация о наличии земель и имущественных участков: По состоянию на 13.09.2019

имеются земельные участки в собственности РОО, земельные участки в собственности
запрошенной организацией в РФ и иностранных амбассадах РОО и представительствах
иностранных государств. В РОО отсутствуют земельные участки в собственности РОО и представительствах
иностранных государств. В РОО отсутствуют земельные участки в собственности РОО и представительствах
иностранных государств.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13 сентября 2019 г.

Подпись: Цветиким Аюровна 12 сентября 2019 г.



С.Д. Закиян



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



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



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки (INSC)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

Бадмацыреновой Цыжигмы Аюровны

(ФИО членства в саморегулируемой организации)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

(ФИО членства)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №003378-1 от 13.02.2018, Оценка недвижимости, действителен
до 13.02.2021

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15 октября 2020 г.

Дата составления выписки 15 октября 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков



Приложение 3.Копии документов представленных Заказчиком



Раздел I

ФИМС ЕГРН

Бланк заявления о праве распоряжения земельным участком

Запрос в Единый государственный реестр недвижимости об объекте недвижимости
Создания в электронных объектах недвижимости

На основании запроса от 19.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2018 г., сообщаем, что согласно земельному кадастру Единого государственного реестра

Этапы:		Номер объекта недвижимости	
Лот №	Реквизит 1	Вид земельного участка	Баланс земельного участка
20.03.2018 №			
Кадастровый номер:			03:24:000000:511293
Номер кадастрового квартала:	03:24:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.05.2013		
Размер присвоенного государственного кадастрового номера:		Инвентарный номер: 911. Частный номер: 03:24:000000:477004-000263	
Адрес:		670000 Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Бодуенова, д 325	
Площадь, м ² :	259,2		
Назначение:		Неселенное зонирование	
Наличие земельного участка:		Земельный участок	
Кадастровый этажий, в том числе подземных этажей:	1		
Материнский кадастровый квартал:		Кадастровый квартал	
Год нахождения земельного участка по земельным кадастровым картам:		Земельный участок	
Год земельных строительств:	1987		
Кадастровая стоимость, руб.:	418763,52		
Государственный регистрационный номер:			ФГУС ЕГРН
Помимо заявленной выше стоимости:		Документ	Изменение фиксации

№ 11.

КОПИЯ
ВЕРНА

Приложение 1

КОПИЯ
ВЕРНА

Запись в Единый государственный реестр недвижимости об объектах недвижимости
недвижимости.
Сведения о характеристиках объектов недвижимости
на основании запроса от 19.03.2018 г., поступившего на рассмотрение 20.03.2018 г., сообщают, что согласно записи в Едином государственном реестре

Запись	Номер № _____ Реквизит 1: _____ 20.03.2018 №	Всего иных реквизитов 1: _____ Кадастровый номер:	Номер объекта недвижимости 03:24:0000000:51293	Всего реквизитов: _____ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ РЕГИСТР
Кадастровый номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположены объекты недвижимости:			данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, находящихся в расположенных в земельной или строительной:			данные отсутствуют	
Кадастровые номера объектов недвижимости, на которых образованы объекты недвижимости:			данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:			данные отсутствуют	
Сведения о находящихся объектах недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:			данные отсутствуют	
Сведения о находящихся объектах недвижимости в составе единого предпринимательского напоминания:			данные отсутствуют	
Кадастровый номер земельного участка, земельного участка и ряда других соподчиненных имущества объектов недвижимости расположенных на одних земельных участках:			данные отсутствуют	
Всего кадастрового кварталов:			данные отсутствуют	
Сведения о находящихся объектах недвижимости в рамках объектов культурного наследия:			данные отсутствуют	
Сведения о выставленном извещении:			данные отсутствуют	
Справка о фактуре обложения налогом:			данные об обложении налогом имеются "закупка, продажа утилизации"	
Образец отчета:			Сведения о наименование, полное отчество, в том числе отчество традиционных языков местностях (Ахматовы) беспакетного доставки, Граждан (ограничение права, обращение объекта недвижимости) зарплаты, профсоюза на земельных участках подразделения о приватизации (Башкиров, Ахматовы) в том числе подземных лесных отложений. Сведения записаны для заполнения листов 5 блокирующим. Сведения необходимы для заполнения раздела 5.1 отчета: Сведения записаны для заполнения раздела 6 отчета: Сведения необходимы для заполнения раздела 6.1 отчета: Сведения необходимы для заполнения раздела 7 отчета: Сведения необходимы для заполнения раздела 7 отчета.	

Получатель выписки:
Государственная регистрация недвижимости

ФИО лица, подавшего заявку:
Макаров Геннадий Григорьевич

Номер выписки:
МЛII

КОПИЯ
ВЕРНА



Государственная
регистрация
недвижимости

Раздел 2

Изменение в Единый государственный реестр недвижимости об обновлении сведений о земельном участке № 2

Изменение в Единый государственный реестр недвижимости об обновлении сведений о земельном участке № 2					
Данные		на объект недвижимости			
Паспорт №	Раздел № 2	Всего земельный участок № 2:	Берег реки:	Берег озера:	Берег моря/материк:
20.03.2018 №	Кадастровый номер:				
1. Правообладатель правоуридической	1.1. Фонд имущества "Саидэ", данные о котором установлены в реестре имущества недвижимых asset и стоимостью	03:24:000000:51293	Земельного имущества под Капитального нового имущественного фонда имущества "Саидэ", данные о котором установлены в реестре имущества недвижимых asset и стоимостью		
2. Вид, типич и дата государственной регистрации права:	2.1. Организации права и образования объекта недвижимости:	2.1.1. датуем собственности, № 03:03:01:24320:3-43 от 01.08.2013, для в	дату государственной регистрации, дата и наименование юр- лица:		
	вид:	2.1.1.1. приват 1/1	даты государственной регистрации:	01.08.2013	
	номер государственной регистрации:	03:03:01:00827010-3-24	номер государственной регистрации:		
	прав, на который упомянутое ограничение право и обременение	с 01.08.2013 по 01.08.2024	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Филиал Трейд Экспр Минскавэти", ИНН: 7706671050		
	права, и поиску которого установлено ограничение право и обременение	Приказом министерства управления Земельным и недропользованием филиала исполнительной власти "Система" от 02.11.2009 г:			
	объекта недвижимости:	аренда. Весь объект			
	объекта недвижимой регистрации:	30.03.2017			
	номер государственной регистрации:	03:24:000000:51293-03:001/2017-3			
	3.1.2. право, на который установлено ограничение право и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Киево-Бургас", ИНН: 0326489683			
	номер и поиску которого установлено ограничение право и обременение	Договор аренды №С-29 от 17.03.2017 г:			
	объекта недвижимости:				
	объекта недвижимой регистрации:				
	номер государственной регистрации:				
	полное наименование должности	M.II.	ФИО лица	Иванова Флоринна	

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Государственный

регистратор

Ефимов А.В.

полное наименование должности

M.II.

ФИО лица

Иванова Флоринна

Имя должности



Заявка		На объект недвижимости	
Лист №	Рецепт №	Всего листов реестра:	Всего листов заявки:
20.03.2018 №			
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):			
2. Вид, номер и тип государственного регистрационного права:		Всего реестров:	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3. Вид:			
3.2. Государственный реестр прав на земельные участки:			
3.2.1. Срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
3.2.2. Вид, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
3.2.3. Заявление о субъектном порядке права требования:			
3.2.4. Свидетельство о государственной регистрации земельного участка:			
3.2.5. Свидетельство о выдаче разрешения об изменении объекта недвижимости для градостроительства и межевания:			
3.2.6. Свидетельство о государственной пошлине за государственную регистрацию без личного участия правообладателя или его законного представителя:			
3.2.7. Принятие решения и совершение о наложении поступления, но не распорядительных заявлений о прекращении государственный регистрация права (перехода, предупреждения права), отмене права или обременения объекта недвижимости, снятии и отмены ограничения объекта недвижимости.			
3.2.8. Свидетельство об опубликовании государственный регистрация права, права, ограничения права без необходимости в силу заявки согласия третьего лица, органа:			
Государственный регистратор		ФИФИ ЕИРН	
имя, фамилия, отчество:		имя, фамилия, отчество:	
М.П.		М.П.	



**КОПИЯ
ВЕРНА**

№

Федеральное государственное унитарное предприятие
**«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости –
Федеральное БТИ»**
(бывшее наименование УГИУ – Государственный центральный инвентаризационно-учетный и технический центр по недвижимому имуществу)
Филиал в Республике Бурятия
(бывший филиал УГИУ – Государственный центральный инвентаризационно-учетный и технический центр по недвижимому имуществу)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на неказное здание
(объект учета)
Кафе "Кното"
(наименование, подпись)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия	
Район		
Муниципальное образование	тип наименование	город Улан-Удэ
Населенный пункт	тип наименование	город Улан-Удэ
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип наименование	уллица Бабушкина
Номер дома	32б	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А, А ₁	
Иное описание местоположения	Октябрьский район	

Сведения о результатах произведенной инвентаризации на технический учет

Инвентарный номер	913
Кадастровый номер	

Приказом органа государственного технического учета о внесении следующих сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

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

Паспорт составлен по состоянию на 03 сентября 2010 года

Руководитель ОГИУ



Чугунова Н.П.

Руководитель
Чугунова 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	Данные участка при общей собственности	Полные лица, ответствующие за запись
03.09.2010	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена"	Свидетельство о государственной регистрации права от 09.04.2010 г. 03-АА 623313	1	Ильин И.С.

II. Экспликация земельного участка - кв.м.

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

III. Благоустройство здания - кв.м.

высота	ширина	длина	отопление		от электричества		ГАЗ-отопление		водоотведение		санитария		ГАЗ-отопление		электрооборудование		литры (шт.)	
			от ГВС	от ГРП	от АГВ	от ГВС	от АГВ	от ГВС	от АГВ	от ГВС	от АГВ	от ГВС	от АГВ	от ГВС	от АГВ	от ГВС	от АГВ	от ГВС
259,2	259,2	259,2						259,2						259,2				

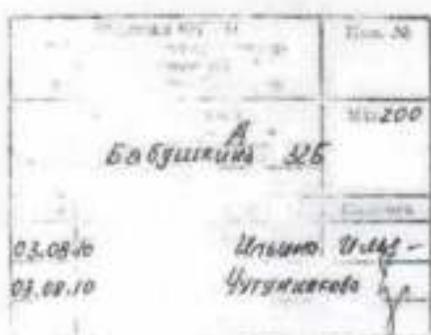
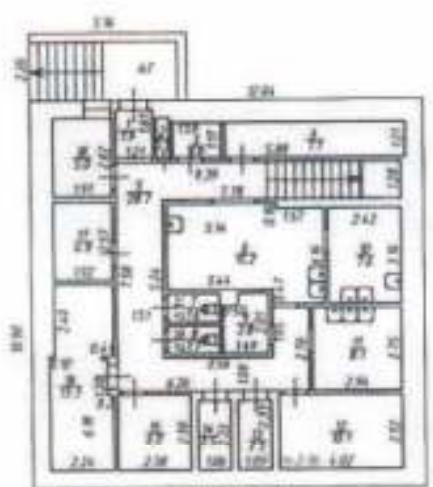
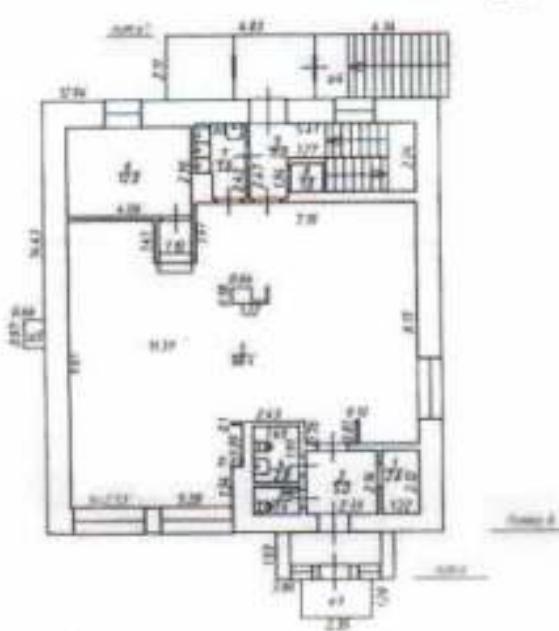


IV. Общие сведения

Назначение	<u>Нежилое здание</u>
Наименование	<u>Кафе "Киото"</u>
Использование	<u>Кафе "Киото"</u>
Количество мест	<u> </u>
а)	<u> </u>
б)	<u> </u>
в)	<u> </u>
г)	<u> </u>
Примечание:	<u>Общая полезная площадь изменилась в связи с реконструкцией.</u>

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







КОПИЯ
БЕЗ ВОДЯНОГО ЗНАКА

Экспликация к плану строения

Улица: Бабушкина

Причина	Номер по плану	Название	Номера	Общая площадь	Площадь		Площадь	Площадь	Площадь	Площадь	Площадь	
					1	2	3	4	5	6	7	8
03.09.2010	A ₁	подвал	1	1	коридор	1,9			1,9			2,36
			2		вент.камера	0,5					0,5	
			3		зп.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		моечная	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	
	A	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		татами-зал	12,0			12,0			
			7		моечная	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 Реконструкция 2010 г.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материалы, конструкции, изделия)	Техническое состояние (окислен, трещины, сколы и т.д.)	Удельный вес (в %) годичного износа в группе	Текущий износ	
				Ремонтные затраты	Время пребывания в эксплуатации
Фундаменты	бетонные блоки	хорош.	15		
наружные и внутренние стены	кирпичные	хорош.	15		
перегородки	гипсокартонные		0		
Потолки	желобетонные плиты	хорош.	15		
Межэтажные перекрытия					
Полы	бетонные плиты-плиты		0		
Окна	стеклопакеты		0		
Двери	деревянные, металлические		0		
Внутренние отделки	ткань/картофельная, пеноизол, потолок-алюминий		0		
Наружная отделка	штукатурка/краска, обивка СМЛ		0		
Окна-рамки	д/н (стеклопакет)				
Водостоики	д/н (стеклопакет)				
Канализация	д/н (стеклопакет)		0		
Теп. изоляция	д/з				
Электропроводка	д/з		0		
Радиаторы					
Телефония					
Вентиляция	д/з				
Лифты					
Лестницы	д/з	хорош.	15		
Прочая рабочая	крыльца, тамбуры		0		
		Итого:			

Процент износа (пр. У*100)

Процент износа, приведенный к 100 по формуле удельный вес групп



VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера A₁ Год постройки 1982 Число этажей 5 Павильон

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материалы, конструкция, особенности)	Техническое состояние: оконч., среднее, типич. в т.ч. 1-2-3	Удельный вес износа, %	Текущий вид износа	
				Баланс к (затратам) износ в процентах	Установленный износ в процентах, %
Фундаменты					
наружные и внутренние стены	бетонные блоки	хорош.	15		
перегородки	каркасные, гипсокартонные	хорош.	5		
Потолки					
Черновые					
Межэтажные					
Напольный	высокопрочное плитка	хорош.	15		
Крыша					
Полы	бетонные, плитка		0		
Двери					
Окна	стеклопакеты		0		
Дверные	деревянные		0		
Внутренние отделки	гипсокартон, окраска, подкладной панели, лайф		0		
Наружная отделка					
Соединение с наружной стеной					
Стекло	двуслойное				
Застеклена	да				
Комплектация	да				
Террасы	да				
Решетка					
Телефон					
Заделка щелей	да		0		
Лестница					
Лифты					
Итого	иные в разделе		0		

Принят планка стр. № 100
Принят планка, приведенный в 100 на формуле указанной мес (пр. Ту-100)



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера		1.1. Материалы и изделия	1.2. Мат. с изделиями	1.3. Мат. с изделиями
	Литера	Литера			
фундамент					
стены и перегородки					
перекрытия					
крыши					
поля					
проклады					
изделия					
зализование					
прочие работы					
Итого:					
Наименование конструктивных элементов	Литера	Литера	1.1. Мат. с изделиями	Литера	Литера
фундамент					
стены и перегородки					
перекрытия					
крыши					
поля					
проклады					
изделия					
зализование					
прочие работы					
Итого:					

X. Исполнение восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его частей	Небольшое	Большое	Комплекс	Старость здания	Повреждение к стоимости (коэффициенты)	из		Старость здания с повреждами	Ходят только в н. здании - н.)	Действительная стоимость
							группа	коэффициент			
A	Основное										
A ₁	Помы										



XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

XIV. Общая стоимость (в руб.)

— 43 — сентябрь 2010 г.

Исполнитель: Панова Н.С. 16.06.05
Примерка: Чукумова Н.П.

XV. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	= =	200 г.	= =	2006г.	
Обследован:					
Прокурор:					



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, ветирование, 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. №388)



Руководитель группы
Чугунникова Н.Г.

Приложение № 7 к актам оценки
и выдаче заключения



Филиал ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Рязанского" по Республике Башкортостан
наименование органа регистрационной

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости органа регистрации прав

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 30.01.2020, поступившего на рассмотрение 30.01.2020, сообщаем, что согласно записям
Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок		Инд. объекта недвижимости	
Лист №1	Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3
30 января 2020 г., № КУВИ-001/2020-1756517		03:24:03:3904:8	Всего листов выписаны: 4
Кадастровый номер:		03:24:03:3904:	
Номер кадастрового квартала:		03:24:03:3904:	
Дата присвоения кадастрового номера:		08.09.2005	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес (местоположение):		Местоположение участкового объекта земельного участка, расположенного в границах участка. Ориентир: Здание магазина, Некоторый адрес срочногоРесп. Барятин, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом 32 б,	
Площадь, м ² :		205 +/- 5.01	
Кадастровый статусъ, т.б.		266663:45	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Общественное питание	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Основные отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Переводчика Елены Яшинета (правдоподобность заявления), Заявитель: Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Фитнес Трэйн Эксперт Менеджмент", ИНН: 7706671050	



копия верна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДДИСЬЮ	
Кому выдан: Министерство	
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020	

последнее изменение должности/занимаемой должности

Комитета по градостроительной и архитектурной деятельности

Раздел 2 / Лист 2

Ведомство Единого государственного реестра недвижимости об объектах характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		вла собственности							
Лист №1 Раздел 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 3					
30 марта 2020г. № КУВН-0017/2020-1756517		03-24-0339048		Всего листов раздела: 4					
Кадастровый номер:									
1		Правообладатель (правообладатели):		1.1 Владельцы известноенных лиц Западного штабного инвестиционного фонда недвижимости "Селена", данные о которых устанавливаются на основании данных земельных счетов поданных инвестиционных лиц					
2		Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1 Образование собственности 03-03-01-082/2010-325 09.04.2010 00:00:00					
4		Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		4.1 Аренда: дата государственной регистрации: 30.03.2017 15:09:23 номер государственной регистрации: 03-24-0339048-0-001/2017-8 срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 30.06.2021					
4		Общество с ограниченной ответственностью "Казань-Бурятия", ИНН: 0326480683 право, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Договор аренды, № С-29, Виды 17.03.2017 Доверительное управление					
4.2		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: дата, в пользу которой установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:		Срок действия с 09.02.2010 по 01.09.2024 Общество с ограниченной ответственностью "Финанс Трейд Эксперт Менеджмент" ИНН: 7706671059, ОГРН: 1077760969879, юридическая информация: Россия, Московская область, г. Троицк, Саровский бульвар, дом №15 Правила доверительного управления Западного штабного инвестиционного фонда недвижимости "Селена", Виды 02.11.2009					
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ НАДНИСТЬЮ									
									
Серийный номер сертификата: 15818690322586415163549 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	Всего листов раздела: 4
30 июня 2020г. № КУНН-001/2020-1756517			
Кадастровый номер:	01:24:033904:8		
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	Аренда		
посл.	17.04.2017 15:16:44		
дата государственной регистрации:	03:24:033904:8-03/09/2017-10		
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлен ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.04.2017 по 30.06.2021		
обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "НИТРО", ИНН: 0323374109		
права и обременения объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:	Договор субаренды № 1, Выдан 17.03.2017		
5	Сведения о налогах решаем об объектах областного подчинения для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, если таковое имеется:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	Кому выдан: Фирма
полное наименование должности: Герининский номер сертификата: 15818590322586415163549/Банк ЦБ РФ № 15818595	Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Раздел 3 Лист 4

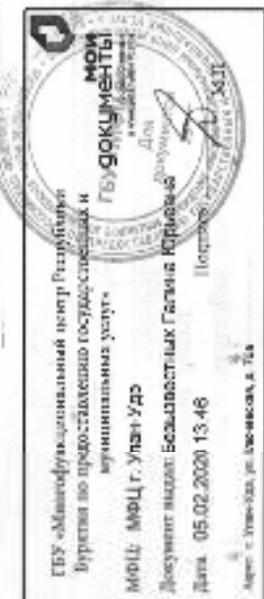
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных признаках на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		Номер объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов кадастра: 4
10 января 2020г. № КУПИ-001/2020-1736517	03:24:033904:8		
Кадастровый номер:			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000	Документ подписан	Услуги предоставлены	Кому выдан
		Место назначения:	Федеральным органом исполнительной власти Российской Федерации
			Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020



КОПИЯ КАРТЫ



КОПИЯ ВЕРНА



ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГАХ.

Свободное назначение, 512 м²

Бригитская улица, 188/1 Ногаро

Выбрать

13 фото

512 м²
Площадь

2 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

Предлагаем отдельно стоящее здание 2017 года постройки. По адресу Бабушкина 188/1 Первый этаж в активно развивающемся районе города. Площадка 512 кв.м. Участок 13.5 соток полностью заасфальтирован и огорожен забором. Здание оборудовано приточным и вытяжной вентиляцией, внутренне и подземное видеонаблюдение, котекст, TV, пожарные потолочные оповещатели. Есть ремонт. Для яхтинга один из них цокольный этаж территории комплекса постройки склад, гараж и т.д. Правила продажи от собственника. Без залогов и арестов. Возможен безнаглядный расчет. Продажа от собственника.

Возможное назначение

Еще бильярдный зал, спортивный зал, арена для бизнес-клуба, бильярдная, выставочная, шоу-фотостудия, кинотеатр, гостиница, учебный центр, медицинский центр, предпринимательство

Оставить комментарий

Позвоните владельцу объявлению и узнайте необходимую информацию.

37 000 000 ₽

77 356 ₽/м²

ID 4549339

+7 914 884-64-26

Помощь юриста, что надо для покупки в этом Ипотечный калькулятор

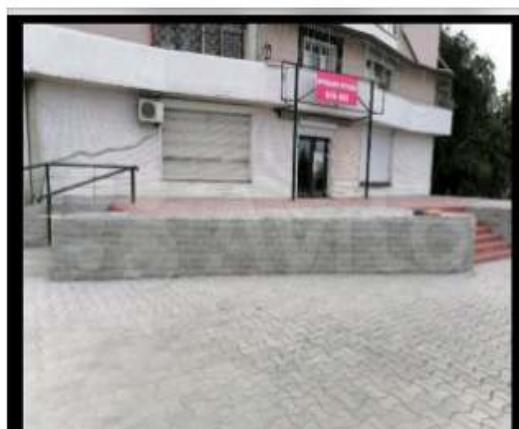
Напечатать

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_228.3_m_2272885049

Свободного назначения, 228.3 м²

28 000 000 ₽

за всё ▾



8 983 421-44-96

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Виктория
Частное лицо
На Avito с мая 2015

2 обьявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 2272885049, 453 (+3)

О помещении

Площадь: 228.3 м²

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Уда, ул. Бабушкина, 31А
рн Октябрьский

Скрыть карту ▾



Описание

Продажа нежилого помещения



Показать ссылку

С ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/204001444/

3 июл. 2021 • 100 просмотров. 0 из закладок

Свободное назначение, 167 м²

Бурятская респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Терешковой, 12А. [На карту](#)

• Бюджетные



В 10фото



167 м² • -1 из 2 Этажи • Свободно Помещение

Продам подвалное нежилое помещение свободного назначения в здании по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Терешковой 12А. Помещение находится на 1. этаже на остановке общественного транспорта "ВОСЛАЙ". Площадь 167 кв.м., имеет 2 входа-выхода, основной вход с центральной улицы Терешковой, по лестнице выше второй вход со двора. В помещении новый ремонт, есть 2 полноценных открывающихся окна в световых нишах (выходит на южную сторону и дают дополнительное освещение в дневное время). Помещение снабжено электропитанием достаточной мощности, водой, центральной канализацией, имеется приточно-вытяжная вентиляция, панорамно-оконная витражизация. З санузла, возможность свободной перепланировки помещений. Большой пешеходной и транспортный трафик. Вокруг здания есть центральной улицы, небольшая парковочная зона и терраса со двора здания. На первом этаже здания находится банк, салон кафе и магазин "Насадка". В непосредственной близости вокруг здания находятся Сбербанк, Росбанк, Восточный Экспрессбанк, АТБ, Совкомбанк, множество магазинов, Аудитория культуры, Октябрьский районный суд, общеобразовательная школа 20 и многое другое. Подходит под различные виды деятельности: кафе, бар, торговлю, фитнес-центр, студию танцев, бутик-кофейню, контору, компьютерный клуб, детский образовательный центр и другие.

13 360 000 ₽ +

167 м²

ID 24541179

+7 983 420-79-75

Позвоните, скажите, что находитесь в здании и ЦДАН И я ответу эти вопросы лично

Напечатать сообщение

uurielt.ru/object/1782992/

Улан-Удэ 

недвижимость [uurielt.ru](#)

Разработка сайтов в Улан-Удэ **тел. 68-33-78**
 специальные предложения для агентств недвижимости **от 6999 руб.**

[ГЛАВНАЯ](#) [НЕДВИЖИМОСТЬ](#) [АГЕНТСТВА](#) [ПОИСК НЕДВИЖИМОСТИ](#)

[Главная](#) / [Участки \(предложение\)](#) / Советская / **Советская**

Вид недвижимости:	Участок (предложение)
Город:	Улан-Удэ
Район:	Советский
Адрес:	Советская
Участок, соток:	5
Тип участка:	коммерческое использование
Цена:	3 250 000
Дата подачи:	30.04.19
Дата актуальности:	16.06.21
Количество просмотров:	2907
Контактный телефон:	(3012) 23-22-11
Источник:	агентство

Примечание: Участок в центре города. Общая площадь 494 кв.м., вблизи гимназии № 3, земли населенных пунктов, для размещения зданий, сооружений

 Поделиться...
    

Номер объявления: 1782992

 В ИЗБРАННОЕ


Посмотреть инфраструктуру в Справочнике новосела

Сообщить об ошибке:

Пользователь

Имя: АНКОМ
 Телефон: (3012) 23-22-11
 На сайте с: 02.02.11
 Доп. информация: Основана в 1993 году. «Анком»
 более 23 лет оказывает полный комплекс проф...
[Подробнее о пользователе](#)

ulan-ude.san.ru/sale/commercial/196683268/

25 апр 17:09 • 343 просмотра. 0 за сегодня

Коммерческая земля, 10 сот.

Будета р-р, Улан-Удэ р-н Октябрьский, Забайкальская ул. № 19/1



10.0 сот. Участок поселений

Площадь Категория

Участок под строительство магазина, расположенный на первой линии прям на автобусной остановке "105 квартал", без строений.

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владеличу объявления и уточните необходимую информацию.

 Позвонить телефону

Просмотреть объявление

5 000 000 ₽

500 000 ₽ за сот.

Татьяна

Был 1 объект

+7 950 391-48-69

Пожалуйста, напишите что нашли это объявление на [ЦИАН](#). И открою ваш отзыв

Написать сообщение