



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 № 91-2/22

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. № 28.



Дата оценки:	01 апреля 2022 г.
Дата составления отчета:	06 апреля 2022 г.
Основание для проведения оценки:	Задание на оценку № 44 от 31.03.2022г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Заказчик оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,
2022 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 44 от 31.03.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права
4	03:24:023201:568	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.
5	03:24:023201:023 9	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.
6	03:24:023201:569	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.
7	03:24:023201:023 8	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 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 **01.04.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **31.03.2022г. по 06.04.2022 г.** Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

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

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: фотографии были предоставлены Заказчиком, так как объект находится на закрытой территории.

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 пассивных инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 01.04.2022 г.

Дата составления Отчета: 06.04.2022 г.

Итоговая величина справедливой стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28 по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и без НДС :

3 640 000

(три миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей

В том числе:



№ п/п	Реквизиты Свидетельств о государственной регистрации права	Кадастровый (условный) номер	Справедливая стоимость руб. (с учетом округления и без НДС)
1	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.	03:23:023201:568	1 260 000
2	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.	03:24:023201:0239	560 000
3	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.	03:23:023201:569	1 360 000
4	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м..	03:24:023201:0238	460 000

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

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

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»

06.04.2022 г.



Ц.А. Бадмацыренова



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	8
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
2.2. Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц.....	13
2.3. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества.....	15
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	20
3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия	22
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости	24
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	30
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	31
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	31
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	31
5.1. Расчет стоимости земельных участков сравнительным подходом	31
5.2. Описание объектов-аналогов для земельных участков	32
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	41
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	42
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	43
ПРИЛОЖЕНИЯ 1. Фотографии объектов	44
Приложение 2. Копии документов Заказчика.....	46
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков.....	81



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	91-2/22 от 06.04.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 44 от 31.03.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Красноармейская, д. 28.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	01.04.2022 г.
Период проведения работ	31.03.2022г.- 06.04.2022г.
Дата составления Отчета	06.04.2022г.
Документы, предоставленные на оценку	-Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006507 от 16.07.2010г - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006509 от 16.07.2010г. <i>Технические и эксплуатационные характеристики объекта оценки:</i> - Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 221 кв.м. от 22.03.2011г. - Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 182 кв.м. от 22.03.2011г. - Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 152,4 кв.м. от 13.07.2005г. Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 187,9 кв.м. от 13.07.2005г. - Копия Кадастрового паспорта на нежилое здание кадастровый номер: 03:24:023201:569 - Копия Кадастрового паспорта на нежилое здание кадастровый номер: 03:24:023201:568
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	3 640 000 руб.
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	3 640 000 руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).



1.1. Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 44 от 31.03.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в табл. 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость Недвижимого имущества , расположенного по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28.
Тип (вид) объекта оценки	Недвижимое имущество
Объекты недвижимости подлежащие оценке	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Красноармейская, д. 28. - Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1. - Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м. - Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1. - Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м.
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта недвижимого имущества	Рассматриваемые объекты оценки представляют собой два земельных участка с расположенными на них улучшениями в виде зданий.
Характеристика объектов недвижимого имущества	Земельные участки относительно ровные, прямоугольной формы, расположены смежно(рядом) , имеют улучшения в виде зданий (бокс, гараж). Гараж площадью 152,4 кв.м. 1995 года постройки из кирпича состояние хорошее. Гараж площадью 187,9 кв.м. 1969 года постройки, имеет среднее и ниже состояние как физическое так и по состоянию отделки.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость (рубли)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	01.04.2022г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценка стоимости объекта оценки выполняется: - без проведения специальных видов экспертиз: юридической –правового положения объекта, технической, технологической, санитарно-гигиенической и экологической. - без проведения аудиторской проверки финансовой отчетности и инвентаризации составных частей объектов, в предположении, что по объектам отсутствуют обременения, Оценщик не проводил обмеры объекта аренды и основывался на данных, содержащих в документах предоставленных Заказчиком. 1. Стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина. В итоговом заключении проводится анализ возможных границ интервала, которые учитывают специфику сегмента рынка. В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. 2. стоимость, оцениваемая в отчете, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки); 3. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости; 4. Учитывая отмеченную неопределенность в оценке, Оценщик



	<p>рекомендует пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости.</p> <p>Стоимость определяется на допущении, о том, что технические и физические свойства помещений в нормальном состоянии, оценщик исходил из полученных фотоматериалов предоставленных Заказчиком.</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

Таблица 4 Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-001683 от 10.12.2021г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.01.2022г. по 30.06.2023г.
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11



Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2021 г по 19 июня 2022 г. Страховой полис № 21840B4FC0012.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

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

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

Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы

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

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

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

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

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

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало профессионального содействия в подготовке Отчета;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности АС «Русское общество оценщиков» а также Задания на оценку;
- результат оценки признается действительным на дату оценки и может быть рекомендован в качестве справедливой стоимости оцениваемого недвижимого имущества;

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

1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

В соответствии с заданием на оценку Оценщики, проводили иное установление или экспертизу оцениваемых прав на оцениваемое имущество, кроме как *в соответствии с заявлением Заказчика.*



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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости по документам представляют собой земельные участки и нежилые здания (склад, гараж). Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Факторы окружающей среды: Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому мы не можем высказать утверждения



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

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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 халатности и умышленных неправомерных действий со стороны Исполнителя и Оценщиков в процессе выполнения настоящей оценки.

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

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

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



вспыхивающих перепалок на оценочных форумах с места не сдвигается.¹ Поэтому оценщик, указывая стоимость, не должен выделять из нее какие-либо налоги, так же оценщику не нужно анализировать аналоги на предмет наличия в них НДС, с последующим его вычитанием.²

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

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

- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с послед изм.);
- ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297;
- ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298;
- ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299;
- ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611
- Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13);
- Свод стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО³. с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

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

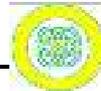
- 1) дано точное указание на то, что справедливая стоимость является ценой продажи,
- 2) ясно определено, что справедливая стоимость – это рыночная котировка (market-based measurement).
- 3) упоминание даты измерения прямо указывает, что справедливая стоимость отражает текущую рыночную ситуацию, а не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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Недвижимость (недвижимое имущество) — земельные участки, участки недр, и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению



невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Можно выделить три основных типа недвижимости: земля, жильё и нежилые помещения.

Земля подразделяется на:

- земельные участки, предназначенные под застройку;
- природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации.

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

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

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.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При использовании Отчета были использованы следующие документы и материалы:

- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006507 от 16.07.2010г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006509 от 16.07.2010г.

Технические и эксплуатационные характеристики объекта оценки:

- Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 221 кв.м. от 22.03.2011г.
- Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 182 кв.м. от 22.03.2011г.
- Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 152,4 кв.м. от 13.07.2005г.
- Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 187,9 кв.м. от 13.07.2005г.
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:023201:569;
- Копия кадастрового паспорта на нежилое здание, кадастровый номер: 03:24:023201:569;
- Фотографии объекта оценки предоставлены Заказчиком

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

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

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



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

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

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

Здания и сооружения.

Оцениваемый объект недвижимости, принадлежат Заказчику на праве общей долевой собственности.

Права собственности зарегистрированы в установленном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи.

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

Существующие ограничения (обременения права) «Доверительное управление».

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

Таблица 5.

Объект права	Реквизиты Свидетельств о государственной регистрации права	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.	03-АА №006506 от 16.07.2010г. Дата записи в ЕГРП: 16.07.2010г. за №03-03-01/155/2010-389.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».	Общая долевая собст-сть	Доверительное управление
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.	03-АА №006508 от 16.07.2010г. Дата записи в ЕГРП: 16.07.2010г. за №03-03-01/155/2010-391			

Земельные участки.

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

Оцениваемый объект недвижимости – земельный участок принадлежит Закрытому паевому инвестиционному фонду 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 приведен в табл.6



Таблица 6.

Объект права	Реквизиты Свидетельств о государственной регистрации права	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.	03-АА №006507 от 16.07.2010г. Дата записи в ЕГРП: 16.07.2010г. за №03-03-01/155/2010-390.	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».	Общая долевая собственность	Доверительное управление
Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м..	03-АА №006509 от 16.07.2010г. Дата записи в ЕГРП: 16.07.2010г. за №03-03-01/155/2010-392			

В целях наилучшего исполнения поставленной перед Оценщиком задачи, настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) на объект оценки на дату проведения оценки, отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объект оценки никому не продан, не заложен, в споре и под запретом не состоит, свободен от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц.

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

Оцениваемый объект расположен по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28.

Население города Улан-Удэ — 437 514(2021).

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

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

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

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

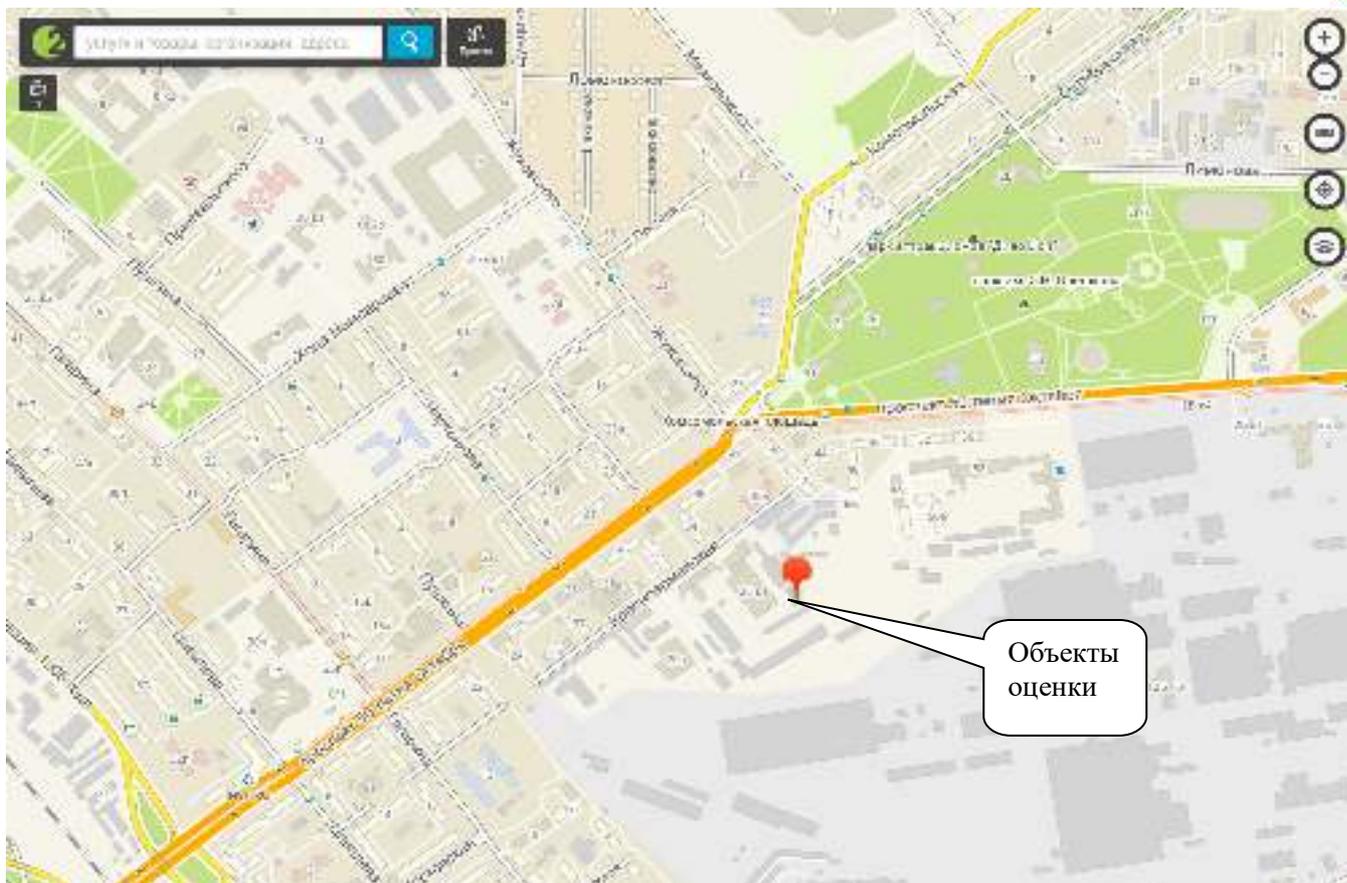


Рис. 1 Схема расположения объектов оценки

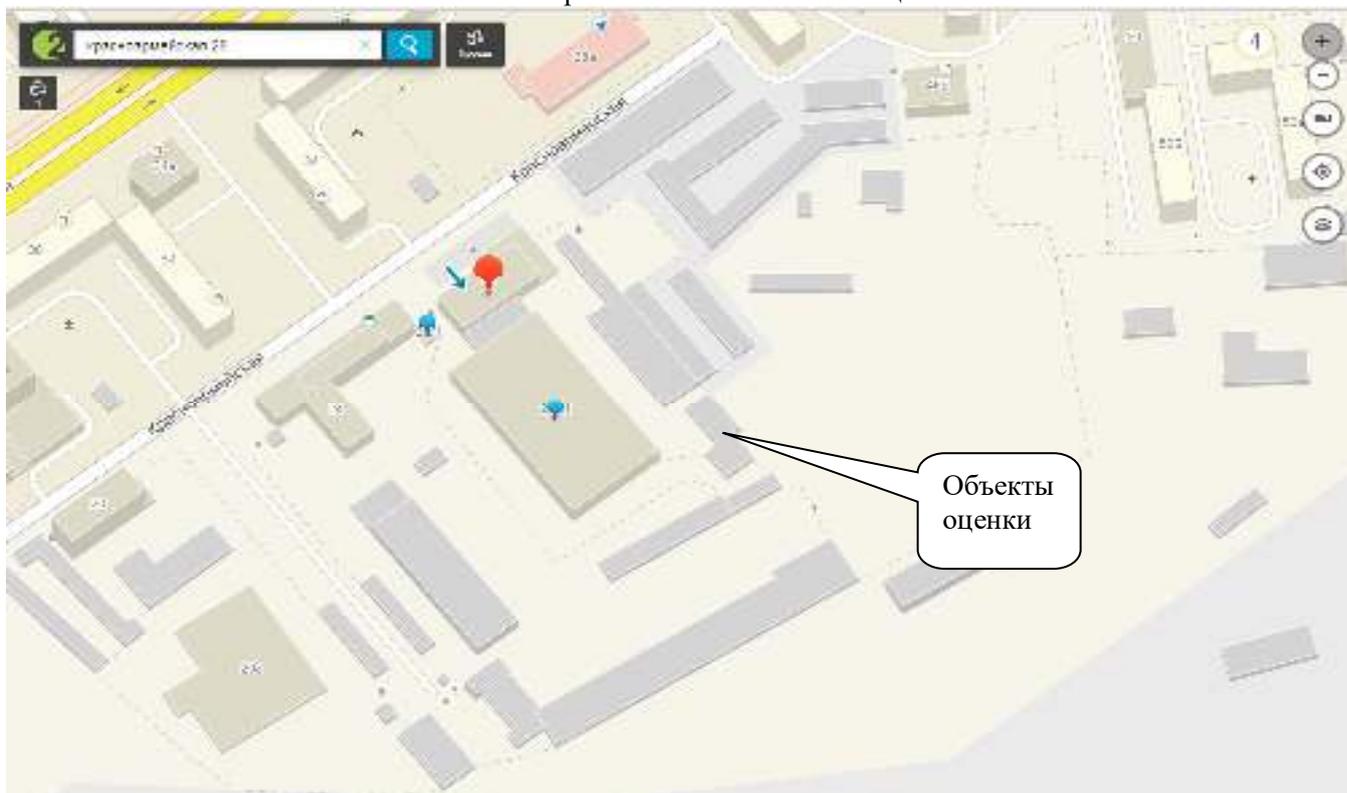


Рис. 2. Схема расположения объектов оценки

Описание и характеристики оцениваемых объектов составлены на основании копии кадастровых и технических паспортов, и информации предоставленной Заказчиком.
Характеристики земельных участков приведены в таблицах 7-8



Таблица 7. Характеристика земельного участка 221 кв.м.

Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения зданий, общая площадь 221 кв.м.	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	221+/-5 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования земель	Собственность
Разрешенное использование	для размещения зданий
Фактическое использование	Под зданием
Кадастровая стоимость, руб.	-
Местоположение	
Адрес	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28.
Кадастровый номер	03:24:023201:239
Транспортная доступность	Автобус, маршрутное такси, транспортные средства
Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке	
Улучшения земельного участка	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.

Таблица 8. Характеристика земельного участка 182 кв.м.

Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения зданий, общая площадь 182 кв.м.	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	182+/-5 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования земель	Собственность
Разрешенное использование	для размещения зданий
Фактическое использование	Под зданием
Кадастровая стоимость, руб.	-
Местоположение	
Адрес	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28.
Кадастровый номер	03:24:023201:238
Транспортная доступность	Автобус, маршрутное такси, транспортные средства
Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке	
Улучшения земельного участка	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.

Оцениваемые земельные участки имеют улучшения.

Описание и характеристики оцениваемых зданий составлены на основании копий технических паспортов. Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Таблица 9. Общие данные по гаражу Литер Б, общей площадью 189,7 кв.м.

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по Свидетельству	Гараж, назначение нежилое	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28.	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г.
Кадастровый (или условный) номер	03:23:023201:568	Кадастровый паспорт от 19.03.2015
Год постройки	1969	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Этажность	1	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Общая площадь, кв.м.	187,9	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Текущее использование	Не используется	Информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Описание конструктивных элементов здания (по Техническому паспорту)		
Фундамент	Железобетонный	хорошее
Материал стен и перегородок	Кирпичные	Удовлетворительное
Материал чердачных перекрытий	Железобетонное	Хорошее



Материал крыши	Мягкая кровля	Удовлетворительное
Полы	Бетонные	Хорошее
Оконные проемы	Двойные глухие	Удовлетворительное
Дверные проемы	Филенчатые, простые	Удовлетворительные
Внутренняя отделка	Побелка	Хорошее
Отопление	Есть	Удовлетворительное
Электричество	Есть	
Прочие работы	Смотровая яма	Хорошее
Экспликация к плану строения Литер Б		
Назначение помещения		Площадь кв.м.
1	Склад	8,0
2	Склад	14,5
3	Электрощитовая	22,0
4	Мастерская	15,2
5	Гараж	78,8
6	Гараж	49,4
Итого		187,9

Таблица 10. Общие данные по гаражу Литер Б, общей площадью 152,4 кв.м.

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по Свидетельству	Гараж, назначение нежилое	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28.	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г
Кадастровый (или условный) номер	03:24:023201:569	Кадастровый паспорт 19.03.2015
Год постройки	1995	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Этажность	1	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Общая площадь, кв.м.	152,4	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Текущее использование	Не используется	Информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Описание конструктивных элементов здания (по Техническому паспорту)		
Фундамент	Бетонные блоки	хорошее
Материал стен	Кирпичные	Хорошее
Материал чердачных перекрытий	Железобетонное	Хорошее
Материал крыши	Мягкая кровля	Хорошее
Полы	Цементированные	Хорошее
Оконные проемы	Двойные глухие	Хорошее
Дверные проемы	простые	Хорошее
Внутренняя отделка	Побелка	Хорошее
Отопление	Есть	Хорошее
Электричество	Есть	
Прочие работы	Смотровая яма	Хорошее
Экспликация к плану строения Литер В		
Назначение помещения		Площадь кв.м.
1	Гараж	152,4
Итого		152,4

Таблица 11. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Высокая. В окружении преобладает жилая и нежилая застройка. Так же рядом расположены общеобразовательное дошкольное учреждение, различные магазины и кафе, в соседнем здании находится офис Банка, на другой стороне преобладает производственно-складская недвижимость.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и	Сам по себе район очень развит.



района в целом	
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества.	Данная информация указана выше в описании земельных участках

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки

Таблица 12

Группы зданий	нежилые
Существующее использование	эксплуатируется – помещения различного назначения коммерческого использования, производственно-складского назначения (гаражи)
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Производственно-Складское
Мнение субъектов рынка ⁴	Коммерческое использование
Наилучшее использование	Гараж, склад.

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).

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



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

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

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

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

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, большой автомобильный и пеший трафик,.

- Отрасль зданий, относится к производственно-складскому назначению.

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

Наиболее эффективное использование участка как условно свободного

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

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

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости. Оцениваемые объекты в виде зданий на земельном участке, не уменьшают стоимость земли, что позволяет считать данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Соответственно можно прийти к выводу, что наилучшим использованием земельного участка как свободного является его существующее использование.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства⁵: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост

⁵ <https://www.economy.gov.ru/material/file/0c70225fdd9f10adc84a596f3a97885b/16032022.pdf>



обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 16 марта 2022 г.

За неделю с 5 по 11 марта 2022 года потребительские цены выросли на 2,09% под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Несмотря на замедление, основной вклад в инфляцию 1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы



(+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

За неделю с 26 февраля по 4 марта 2022 года инфляция составила 2,22%⁶ под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Основной вклад в инфляцию внес рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) при удорожании легковых автомобилей, а также электро- и бытовых приборов. На продовольственные товары цены выросли на 0,83% за счет как удорожания плодоовощной продукции, так и других продуктов питания. В секторе туристических и регулируемых услуг темп роста цен составил 1,97%. Потребительская инфляция с 26 февраля по 4 марта

1. За неделю с 26 февраля по 4 марта инфляция составила 2,22%. Основное влияние на инфляцию оказал рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) в связи с ослаблением курса рубля, а также повышенным спросом на ряд товаров. Так, на отчетной неделе рост цен на легковые автомобили составил 15,70%, на электро- и бытовые приборы – 11,66%, строительные материалы – 1,81%, медицинские товары – 4,71%. Сдерживающее влияние оказал сохраняющийся вторую неделю подряд околонулевой рост цен на автомобильный бензин.

2. Темпы роста цен на продовольственные товары составили 0,83% преимущественно за счет продуктов питания, за исключением овощей и фруктов (0,52%). На отчетной неделе сохранился рост цен на: сахар, мясопродукты, масла и жиры, молоко и молочную продукцию, хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, яйца. На плодоовощную продукцию цены выросли на 2,85%.

3. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 1,97% при удорожании услуг зарубежного туризма на 28,67%. Сдерживающее влияние на прошедшей неделе оказало снижение цен на санаторно-оздоровительные услуги (-0,44%).

Мировые рынки 4. В феврале индекс продовольственных цен ФАО повысился на 3,9% м/м и на 20,7% г/г (+1,3% и +19,3% в январе). В наибольшей степени по сравнению с январем подорожали растительные масла (+8,5%) и молочная продукция (+6,4%). Единственным товаром, стоимость которого снизилась, стал сахар (-1,9%). На неделе с 25 февраля по 4 марта на мировых рынках продовольствия наблюдался резкий подъем цен. Пшеница в США и Франции подорожала на 59,9% и 32,0%, кукуруза – на 14,7%, сахар – в среднем на 7,9%, масла и масличные на 5,4–16,5% (неделей ранее изменение цен составило от -1,8% до +8,8%, в феврале – от -8,1% до 13,5%). Исключение составили говядина и свинина, котировки которых понизились на 4,3% и 3,1% соответственно (-3,3% и -5,2% неделей ранее; +2,2% и +17,2% в феврале). В среднем продовольственные цены в мире в марте превысили свой прошлогодний уровень на 25,5%.

5. На мировом рынке удобрений на текущей неделе существенно повысилась стоимость азотных и калийных удобрений – на 14,4% и 6,0% (+31,5% и +1,5% неделей ранее; -12,4% и -3,0% в феврале). Стоимость смешанных удобрений, как и на прошлой неделе, не изменилась (+1,4% в феврале). В годовом выражении мировые цены на удобрения в марте увеличились на 17,0–110,0%.

6. На мировом рынке черных металлов на неделе с 25 февраля по 4 марта фьючерсные и спотовые цены на железную руду увеличились на 15,4% и 13,9% (-11,8% и +2,4% неделей ранее; +5,3% и +4,4% в феврале). Стоимость металлолома (Турция) и арматуры (Лондон) выросла на 21,6% и 13,3% (+1,6% и -0,5% неделей ранее; +7,3% и +5,6% в феврале). В годовом выражении железная руда на фьючерсном и спотовом рынках подешевела на 32,4% и 14,1%, лом черных металлов и арматура подорожали на 32,2% и 31,8%.

3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия⁷

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ. Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в 2021 году по сравнению с предыдущим годом равнялся 100,3 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 82,3 %, обрабатывающих производствах – 111,0 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 96,6 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности

⁶https://www.economy.gov.ru/material/file/87e10bb48af9de632bb0ab4f334e0f87/09032022_2.pdf

⁷https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2021-04/30/of_sep_202103.pdf



по ликвидации загрязнений – 145,8 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в 2021 году в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 18921,7 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 100,1 %. На конец декабря 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 336,3 тыс. голов (на 1,7 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2020 г.), из него коров – 143,5 (на 2,3 % больше), поголовье свиней – 128,8 (на 0,6 % меньше), овец и коз – 297,4 (на 6,2 % больше), птицы – 463,2 тыс. голов (на 0,6 % меньше). В 2021 году в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 69,4 тыс. тонн, что на 9,9 % больше уровня предыдущего года, молока – 100,0 тыс. тонн (снижение на 9,2 %), яиц – 94,4 млн. штук (на 0,2 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в 2021 году составил 25867,1 млн. рублей или 95,7 % к уровню 2020 года. В январе – декабре 2021 года на территории республики введены в эксплуатацию 2316 жилых домов (3685 квартир) общей площадью 279,3 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 1,3 %. Оборот розничной торговли составил в 2021 году 219,0 млрд. рублей или 102,7 % (в сопоставимых ценах) к 2020 году. Индекс потребительских цен в декабре 2021 года к декабрю 2020 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 111,0 %, непродовольственные товары – 110,3 %, услуги – 105,1 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 46402,4 рубля, что больше на 12,8 % по сравнению с ноябрем 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 года соответствовала 103,1 % к уровню ноября 2020 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 января 2022 года составила 4,6 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 января 2021 года на 82,7 %, с 1 декабря 2021 года – на 15,9 %. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2021 года зарегистрированная численность безработных составила 4,7 тыс. человек или 22,5 % к соответствующему периоду 2020 года. В январе – ноябре 2021 года в республике родилось 11054 человек, умерло – 12278, естественная убыль составила 1224 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2020 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 3,4 %) и увеличение числа умерших (на 20,5 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 46402,4 рубля. Наблюдается увеличение заработной платы на 6,3 % по сравнению с октябрём 2021 года и увеличение на 12,8 % – с ноябрём 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 года соответствовала 105,0 % к уровню октября 2021 года и 103,1 % к уровню ноября 2020 года.

Дифференциация уровней заработной платы по видам экономической деятельности в республике значительна. В январе – ноябре 2021 года высокий размер начисленной заработной платы отмечался у работников, занятых в сфере добычи полезных ископаемых, где превышен среднереспубликанский показатель в 2,1 раза, финансовой и страховой деятельности – в 1,5 раза, транспортировки и хранения на 36,5 %. Наиболее низкая оплата труда по сравнению со среднереспубликанским значением наблюдалась у работников, занятых в сфере гостиниц и предприятий общественного питания (на 49,9 %), торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (на 43,6 %).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в ноябре 2021 года составила 432,3 тыс. человек или 43,9 % от общей численности населения республики. Из них 394,5 тыс. человек были заняты в экономике республики и 37,7 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 52,1 %, уровень безработицы – 8,7 %. Уровень общей безработицы в ноябре 2021 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 8,0 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2021 года зарегистрированная численность безработных составила 4,7 тыс. человек или 22,5 % к соответствующему периоду 2020 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 1,1 %.

Преобладающая часть занятого населения сосредоточена в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия. В ноябре 2021 года, по оценке, на них работало 164,9 тыс. человек или 53,1 % от общей численности занятых. Кроме того, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, привлекалось на условиях совместительства и



по договорам гражданско-правового характера в ноябре 8,3 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Общее число замещенных рабочих мест для полной занятости работников в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, определенное как суммарное количество работников списочного состава, совместителей и работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера, в ноябре 2021 года составило 173,2 тыс. человек.

3.4. 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.

Объекты рынка недвижимости (сегменты рынка недвижимости) - это:

жилье (жилые помещения)

коммерческая недвижимость

промышленная недвижимость

недвижимость социально-культурного назначения:

земля (земельные участки)

Главными игроками на рынке земельных участков промышленного назначения являются Муниципальные образования Республики Бурятия, реализующие муниципальное имущество путем проведения аукционов на продажу и аренду земельных участков, государственное имущество реализуется Министерством Имущественных и земельных отношений Республики Бурятия.

На торги выставлялось право аренды и право приобретения в собственность земельных участков в Республике Бурятия рядом организаторов, при этом предложение к продаже права собственности и аренды земельных участков промышленного назначения было представлено не всеми организаторами торгов: только в ряде Муниципальных образований реализовывались земельные участки категории земли населенных пунктов или земли промышленности и иного специального назначения с промышленным видом использования.

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

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

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

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

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

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



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

Рис. 3. Фрагмент Справочника оценщика недвижимости 2021г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы недвижимости. Под ред. Лейфера Л.А.

Таким образом, следует что оцениваемые объекты относятся к объектам придорожного сервиса, которые могут быть перепрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.

Далее рассматривается анализ предложений схожих типов объектов.

<p>Участок 89 сот. (промназначения) 2 018 133 ₪ 22 676 ₪ за сотку Песчаная ул. 3 дня назад</p>	<p>Участок 2,00 га (промназначения) 2 200 000 ₪ 11 000 ₪ за сотку с. Сужа 1 час назад</p>	<p>Участок 5,3 сот. (промназначения) 2 300 000 ₪ 433 962 ₪ за сотку Приречная ул. 1 неделю назад</p>
<p>Участок 7 сот. (промназначения) 3 500 000 ₪ 500 000 ₪ за сотку ул. Борсоева, 105 4 дня назад</p>	<p>Участок 71 сот. (промназначения) 3 500 000 ₪ 49 296 ₪ за сотку с. Нижняя Иволга 5 дней назад</p>	<p>Участок 1,3 сот. (промназначения) 3 500 000 ₪ 2 692 308 ₪ за сотку Октябрьский район 5 дней назад</p>
<p>Участок 1,5 га (промназначения) 3 500 000 ₪ 23 333 ₪ за сотку Октябрьский район 3 недели назад</p>	<p>Участок 22 сот. (промназначения) 4 500 000 ₪ 204 545 ₪ за сотку ул. Антонова</p>	<p>Участок 7,9 сот. (промназначения) 4 798 000 ₪ 607 342 ₪ за сотку микрорайон Восточный, ул. Камова, 16 5 дней назад</p>

Рис. 4. Предложения земельных участков



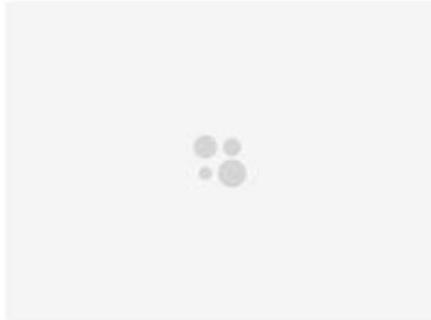
Участок 14 га (промназначения)
5 000 000 ₮ 3 571 ₮ за сотку
 улус Нарын-Шибирь
 1 неделю назад



Участок 27 сот. (промназначения)
5 000 000 ₮ 185 185 ₮ за сотку
 Октябрьский район
 1 неделю назад



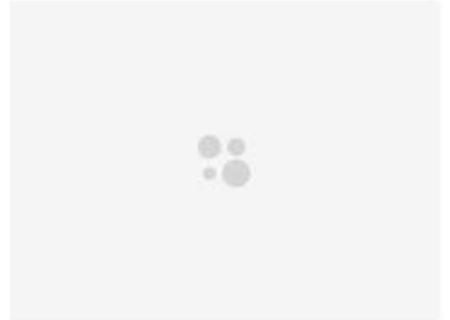
Участок 8 сот. (промназначения)
5 000 000 ₮ 625 000 ₮ за сотку
 микрорайон Заречный, ул. Мерещкова, 49Б
 3 недели назад



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



Участок 10 сот. (промназначения)
6 000 000 ₮ 600 000 ₮ за сотку
 Забайкальская ул.
 1 неделю назад



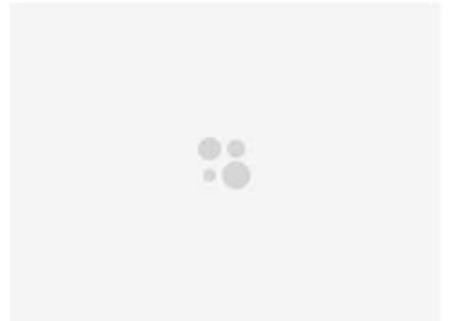
Участок 88 сот. (промназначения)
6 000 000 ₮ 68 182 ₮ за сотку
 микрорайон Заречный, Гурульбинская ул.
 2 недели назад



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



Участок 70 сот. (промназначения)
7 000 000 ₮ 100 000 ₮ за сотку
 микрорайон Кирзавод
 1 неделю назад



Участок 20,8 сот. (промназначения)
7 000 000 ₮ 336 538 ₮ за сотку
 Советский район
 2 недели назад



Участок 9,2 сот. (промназначения)
10 000 000 ₮ 1 086 957 ₮ за сотку
 Октябрьский район
 1 неделю назад

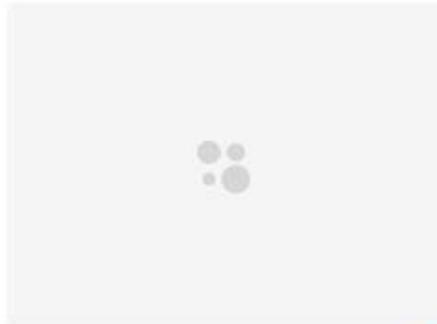


Участок 68 сот. (промназначения)
11 999 920 ₮ 176 469 ₮ за сотку
 Железнодорожный район
 3 недели назад



Участок 17 сот. (промназначения)
14 000 000 ₮ 823 529 ₮ за сотку
 Красногвардейская ул., 12
 1 неделю назад

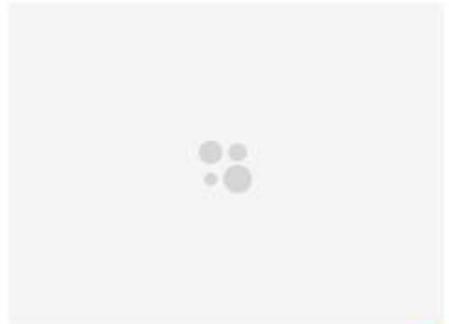
Рис. 4. Предложения земельных участков



Участок 63,34 га (промназначения)
15 500 000 ₮ 2 447 ₮ за сотку
 Октябрьский район
 1 неделю назад



Участок 45 сот. (промназначения)
18 000 000 ₮ 400 000 ₮ за сотку
 Октябрьский район
 1 неделю назад



Участок 48 сот. (промназначения)
22 500 000 ₮ 468 750 ₮ за сотку
 посёлок Верхняя Берёзовка
 1 неделю назад

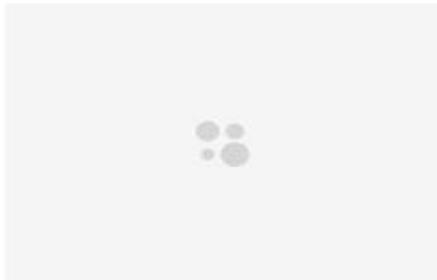


Участок 1,29 га (промназначения)
27 000 000 ₮ 209 302 ₮ за сотку
 Октябрьский район
 3 недели назад

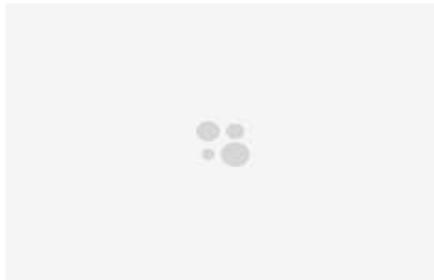


Участок 39,2 сот. (промназначения)
29 990 000 ₮ 765 051 ₮ за сотку
 ул. Цивилева
 2 недели назад

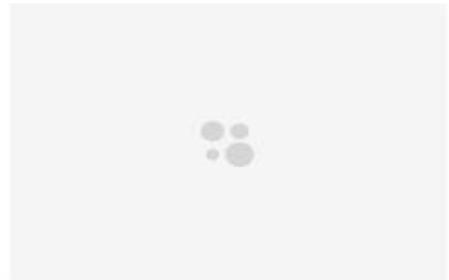
Рис. 4. Предложения земельных участков



Склад, 465 м²
1 ₮ 0 ₮ за м²
 Тракторная ул., 20
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Сужа Участок 5 соток помещение 210м2 в собственность
399 000 ₮ 1 882 ₮ за м²
 Бичурская ул.
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Свободного назначения, 17,2 м²
900 000 ₮ 52 326 ₮ за м²
 Столбовая ул., 54А,
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 53.8 м²
1 670 000 ₮ 31 041 ₮ за м²
 Республика Бурятия, Улан-Удэ
 р-н Советский
 2 недели назад



Универсальное помещение, 119 кв.м
3 200 000 ₮ 26 891 ₮ за м²
 микрорайон Заречный, ул. Лощенкова, 19А
 р-н Советский
 6 дней назад



Продам помещение свободного назначения, 171.9 м²
3 200 000 ₮ 18 615 ₮ за м²
 Республика Бурятия, Улан-Удэ
 р-н Советский
 1 неделю назад

Рис.5. Предложения производственно-складской недвижимости в виде зданий гаражей и боксов



Производство, 540 м²
3 500 000 ₪ 6 481 ₪ за м²
 Забайкальская ул., 24
 р-н Октябрьский
 4 дня назад



Здание, 24 м²
4 000 000 ₪ 166 667 ₪ за м²
 ул. Жердева, 112
 р-н Октябрьский
 2 дня назад



**Первая линия под
 Склад,гостиница,магазин. В...**
4 500 000 ₪ 18 719 ₪ за м²
 ул. Борсоева, 105
 р-н Советский
 3 дня назад



База на Приречной
5 999 999 ₪ 23 077 ₪ за м²
 Октябрьский район
 р-н Октябрьский
 11 часов назад



Автосервис, 300 м²
6 000 000 ₪ 20 000 ₪ за м²
 Песная ул., 73А,
 р-н Октябрьский
 13 часов назад



Нежилое помещение (бокс/цех)
6 450 000 ₪ 15 317 ₪ за м²
 ул. Борсоева, 105
 р-н Советский
 1 неделю назад



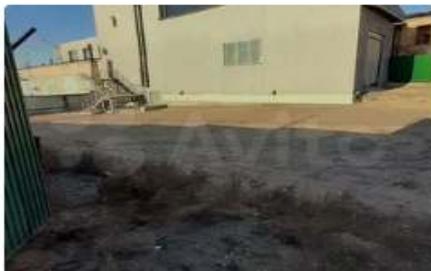
**Универсальное помещение, 410
 кв.м**
7 500 000 ₪ 18 293 ₪ за м²
 микрорайон Заречный, ул. Лощенкова, 19А,
 р-н Советский
 6 дней назад



**Производственное помещение,
 188 м²**
7 700 000 ₪ 40 957 ₪ за м²
 ул. Борсоева, 109
 р-н Советский
 6 дней назад



**Автосервис, 700 м² Читинский
 переезд**
9 000 000 ₪ 12 857 ₪ за м²
 Тракторная ул., 16
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Свободного назначения, 650
9 000 000 ₪ 12 857 ₪ за м²
 ул. Борсоева, 105
 р-н Советский
 3 недели назад



Магазин, 386.7 м² + Участок 543 м²
10 476 000 ₪ 27 091 ₪ за м²
 ул. Шумяцкого, 28
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Автосервис, 220 м²
10 500 000 ₪ 47 727 ₪ за м²
 ул. Лебедева, 30
 р-н Октябрьский
 3 недели назад

Рис.5. Предложения производственно-складской недвижимости в виде зданий гаражей и боксов



Продан помещение свободного назначения, 57.1 м²

12 500 000 ₮ 218 914 ₮ за м²
ул. Смолина, 67к1
р-н Советский
2 недели назад



Здание, 350 м²

12 999 999 ₮ 37 143 ₮ за м²
микрорайон Тепловик, Тепловая ул., 1В
р-н Октябрьский
1 неделю назад



Производственное помещение, 720 м²

13 500 000 ₮ 18 750 ₮ за м²
Советский район
р-н Советский
5 дней назад



Свободного назначения, 505,8 м²

15 500 000 ₮ 30 645 ₮ за м²
ул. Пушкина, 35
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Производство, 5 м²

15 500 000 ₮ 3 100 000 ₮ за м²
ул. Денисова, 13
р-н Октябрьский
2 недели назад



Производственное помещение, 576.5 м²

16 000 000 ₮ 27 754 ₮ за м²
микрорайон Кирзавод, Моховая ул., 101
р-н Железнодорожный
1 неделю назад

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

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

3. Разброс цен предложений в данном сегменте рынка достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4 лет. Цены на производственно складскую недвижимость наиболее аналогичной недвижимости в виде гаражей боксов варьируются от 1882 руб. / кв.м. до 53 326 руб. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство, но чаще всего это коммерческие объекты под торговлю, среднее значение цен по Улан-Удэ на помещения производственного назначения или складского, похожие на гаражные боксы варьируются от 3000 руб, - 35 000 руб. кв.м. в зависимости от физического состояния, местоположения, состояния и наличия коммуникаций и т.д.

4. В объявлениях о продаже земельных участков зачастую можно встретить в объявлениях название «Промназначения», действительно в данном разделе встречаются объявления земли для промышленности цены на такие участки варьируются от 226 руб./кв.м. до 10 869 руб./ кв.м. наиболее распространенное название это земельные участки для коммерческого использования.

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

Исходя из экономической ситуации в Республике Бурятия, можно сделать не однозначный вывод, цены на коммерческую недвижимость то падают, то вновь растут, многое зависит от собственников, кто



продают недвижимость, это вызывает очень большой разброс цен а так же не развитость рынка. На текущий момент производственно-складская либо административно-производственная недвижимость, представлена на рынке в виде старых заброшенных зданий, зданий в удовлетворительном состоянии, небольшое количество предложений где производственные базы продаются в хорошем состоянии, но цены на такие объекты значительно высоки. В Республике нет такого потенциала, у покупателей, вкладывать деньги в покупку полуразрушенных зданий, рынок стоит на месте, особенно в условиях кризиса, который связан с условиями пандемии и текущим экономическим положением. Так же стоит отметить что объекты в плохом состоянии на текущий момент мало пользуются спросом, помимо этого на рынке присутствует много более современных и технологичных объектов подобного назначения, гаражных боксов, складских зданий и помещений и т.д.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход не применялся, из-за того что данный метод не отражает рыночной ситуации на рынке продаж.



4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Изучив материалы республиканские сайты <http://www.uurielt.ru>, www.avito.ru, оценщик пришел к выводу: в г. Улан-Удэ не достаточно предложений по аренде подобного типа недвижимости, поэтому доходный подход не применялся. так же стоит учитывать, что рынок арендных ставок производственно-складских объектов не так развит, и имеет достаточно низкий диапазон, этот фактор может привести к недостоверности результатов оценки.

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

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Данный подход применяется так как для расчетов есть необходимые данные по объектам аналогам.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Расчет стоимости земельных участков сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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



Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.2. Описание объектов-аналогов для земельных участков

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

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

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

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

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

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

Таблица 14. Описание и подбор аналогов для земельных участков

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	для размещения зданий	коммерческое использование / для размещений зданий	коммерческое использование/ для размещения коммерческих зданий
Цена предложения, руб.	оценка	2 800 000	2 300 000
Дата предложения	01.04.2022	29.03.2022	24.03.2022
Общая площадь, кв.м.	182/ 221	960	530
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	2 916,67	4 339,62
Собственность	общая долевая собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	РБ, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, Дорожная ул	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьский район р-н Октябрьский
Наличие благоустройств	Электроосвещение	Имеет возможность подключения	Имеет возможность подключения
Местонахождение в черте города	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, а так же территория старой постройки.	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, а так же территория старой постройки.
Ссылка	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_promnaznacheniy_a_984398946	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniy_a_1746059907

Определения поправок и порядок их внесения

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



Таблица 15. Обоснование корректировок для земельных участков

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки																																											
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, % Для всех земельных участков	1 2	-19,1 -19,1	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг в нашем случае составит – 19,1%, так как данные участки принадлежат к группе участков как и под индустриальную застройку, так и под объекты связанные с автотранспортом (гаражного назначения), оценщиком было принято решение использовать поправку на торг в размере – 19,1 % . Согласно «Справочнику оценщика недвижимости 2020», под редакцией Лейфера. Л.А. Том Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации. (стр. 240).</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"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложенной объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>19,9%</td> <td>11,2%</td> <td>28,6%</td> </tr> <tr> <td>2. Земельные участки под офисно-торговую застройку</td> <td>17,2%</td> <td>9,7%</td> <td>24,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td>24,1%</td> <td>14,0%</td> <td>34,3%</td> </tr> <tr> <td>4.1. Земельные участки под ИЖС</td> <td>19,2%</td> <td>10,6%</td> <td>27,6%</td> </tr> <tr> <td>4.2. Земельные участки под ИЖС</td> <td>16,6%</td> <td>8,9%</td> <td>24,2%</td> </tr> <tr> <td>5. Земельные участки под объекты рекреации</td> <td>21,0%</td> <td>12,9%</td> <td>29,1%</td> </tr> <tr> <td>6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса</td> <td>19,1%</td> <td>11,0%</td> <td>27,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложенной 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 ИЖС	19,2%	10,6%	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 предложенной 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 ИЖС	19,2%	10,6%	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%																																											
Корректировки на местоположение % Для всех оцениваемых земельных участков они будут одинаковы.	1 2	0 0	<p>В данном случае корректировка не потребуется, так как местоположение объектов схожи по экономическим зонам в пределах города, все объекты расположены в районе среднеэтажной застройки, советской постройки и т.д.</p> <p>Высотная (индустриальная) жилая застройка Районы малоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: отдельные микрорайоны, современные кварталы ЖИЛые микрорайоны старой советской застройки («Хрущевки», «сталинки», «брежневки» и т.д.) а также новые отдельные микрорайоны жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ИЖ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.</p> <p>Средняя городская промзона Зоны фабрик заводов сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих</p>																																											
Корректировка на площадь, % Для всех земельных участков	1 2	0 0	<p>В данном случае поправка не принимается. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости 2020», под редакцией Лейфера. Л.А. Том Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации. (стр. 98).</p> <p style="text-align: right;">Таблица 40</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.</th> <th rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th><1500</th> <th>1500-3000</th> <th>3000-6000</th> <th>6000-10000</th> <th>>10000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">объект оценки</td> <td><1500</td> <td>1,00</td> <td>1,22</td> <td>1,39</td> <td>1,55</td> <td>1,62</td> </tr> <tr> <td>1500-3000</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,27</td> <td>1,33</td> </tr> <tr> <td>3000-6000</td> <td>0,72</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <td>6000-10000</td> <td>0,64</td> <td>0,79</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>>10000</td> <td>0,62</td> <td>0,75</td> <td>0,86</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.	Площадь, кв.м	аналог					<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33	3000-6000	0,72	0,86	1,00	1,11	1,16	6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00
Земельные участки в городах с численностью менее млн. чел.	Площадь, кв.м	аналог																																												
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000																																								
объект оценки	<1500	1,00	1,22	1,39	1,55	1,62																																								
	1500-3000	0,82	1,00	1,14	1,27	1,33																																								
	3000-6000	0,72	0,86	1,00	1,11	1,16																																								
	6000-10000	0,64	0,79	0,90	1,00	1,04																																								
	>10000	0,62	0,75	0,86	0,96	1,00																																								



Корректировка на функциональное использование	1 2	0 -23	<p>В данном случае исходя из фактического использования, оцениваемые участки имеют вид использования под здания гаражи, объект аналог 1, наиболее схож по местоположению и тем что рядом расположена АЗС, в ходе переговоров по объекту Аналогу 2, выяснилось что он реализуется под коммерческие здания не гаражного назначения, поэтому оценщиком было принято решение применить понижающую корректировку в размере – 23%. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости 2020г», под редакцией Лейфера. Л.А. Том Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации. (стр. 170).</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2020. Земельные участки. Часть II. Публикация версия по состоянию на октябрь 2020 г.</p> <p>Значения корректирующих коэффициентов и границы интервалов по категориям городов</p> <p style="text-align: right;">Таблица 71</p> <table border="1" data-bbox="727 674 1445 1191"> <thead> <tr> <th colspan="4">Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку</th> </tr> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>0,67</td> <td>0,60 – 0,74</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>–</td> <td>–</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>0,68</td> <td>0,60 – 0,75</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,68</td> <td>0,59 – 0,76</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,68</td> <td>0,60 – 0,77</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>0,67</td> <td>0,59 – 0,74</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>0,69</td> <td>0,61 – 0,77</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку				№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	1	Москва	0,67	0,60 – 0,74	2	Санкт-Петербург	–	–	3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,68	0,60 – 0,75	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,68	0,59 – 0,76	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,60 – 0,77	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,59 – 0,74	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,69	0,61 – 0,77
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков под офисно-торговую застройку																																							
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																				
1	Москва	0,67	0,60 – 0,74																																				
2	Санкт-Петербург	–	–																																				
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,68	0,60 – 0,75																																				
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,68	0,59 – 0,76																																				
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,68	0,60 – 0,77																																				
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	0,67	0,59 – 0,74																																				
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	0,69	0,61 – 0,77																																				

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 к оцениваемым. Степень близости можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета. Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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



Таблица 16. Расчет справедливой стоимости земельного участка 182 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	2 800 000	2 300 000
2	Общая площадь, кв.м.	182	960,00	530,00
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	2 917	4 340
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	2 917	4 340
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-19,1%	-19,1%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	2 360	3 511
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	-23,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	2 360	2 703
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	2 360	2 703
12	Корректировка на инженерно-геологические условия, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	2 360	2 703
14	Корректировка на наличие подъезда к участку, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	2 360	2 703
16	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	0%	23%
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,23
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		1,00	0,81
19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		1,81	
20	Удельный вес i- го аналога	-	0,55	0,45
21	Сумма удельных весов объектов аналогов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 х стр.20 / стр.21)	-	1 301	1 212
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		2 514	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		182	
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 х стр.24)		457 495	
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 1 000)		460 000	

Таким образом справедливая стоимость земельного участка общей площадью 182 кв.м., определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию **на дату оценки**, составляет (с учетом округления и без НДС):

460 000

(чetyреста шестьдесят тысяч) рублей

Таблица 17. Определение стоимости земельного участка площадью 221 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	2 800 000	2 300 000
2	Общая площадь, кв.м.	221	960,00	530,00
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	2 917	4 340
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	2 917	4 340
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-19,1%	-19,1%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	2 360	3 511
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	-23,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	2 360	2 703



10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	2 360	2 703
12	Корректировка на инженерно-геологические условия, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	2 360	2 703
14	Корректировка на наличие подъезда к участку, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	2 360	2 703
16	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	0%	23%
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,23
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		1,00	0,81
19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		1,81	
20	Удельный вес i- го аналога	-	0,55	0,45
21	Сумма удельных весов объектов аналогов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 х стр.20 / стр.21)	-	1 301	1 212
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		2 514	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		221	
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 х стр.24)		555 594	
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 1 000)		560 000	

Таким образом справедливая стоимость земельного участка общей площадью 221 кв.м., определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

560 000

(пятьсот шестьдесят тысяч) рублей

5.3. Определение справедливой стоимости нежилых зданий (гаражей) в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.3.1. Описание объектов-аналогов для сооружений

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. Подобренные Аналоги наиболее сопоставимы по назначению, и физическим и техническим характеристикам и многое другое.

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

Таблица 18. Подбор аналогов для зданий

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Цена предложения, руб.	оценка	9 000 000	9 000 000
Тип объекта	гараж (бокс)	гараж (бокс- склад)	гараж (бокс) / нежилое-склад
Дата предложения	оценка	18.03.2022	09.03.2022
Общая площадь, кв.м.	152,4 / 189,7	700	700
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	12 857,14	12 857,14
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Тракторная ул., 16 р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Борсоева, 105 р-н Советский
Инженерное обеспечение	Электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Этажность	1	2	2
Физическое состояние	Среднее -152,4 кв.м. Сред/удовл -187,9 кв.м.	Среднее в хорошем состоянии, имеется внешняя отделка	Среднее в хорошем состоянии, имеется внешняя отделка
Типовая зона в пределах города	Среднеэтажная застройка, рядом есть промышленные объекты	Объект расположен на территории промышленных зон, так же рядом есть различные магазины промышленных товаров, автобазы, и базы продовольственного назначения	Объект расположен на территории промышленных зон, так же рядом есть различные магазины промышленных товаров, автобазы, и рядом расположена дорога по ул. Борсоева, которая соединяет района города.
Ссылка на источник	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_2242490833	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_700_m_chitinskiy_pereezd_2348420200

5.3.2. Обоснование корректировок для определения стоимости зданий

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.

Согласование цен сходных объектов должно производиться, только если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет не более 40%. Если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет более 40%, то Оценщик обосновывает такое превышение разницы.

Значение суммарной корректировки (модуля частных корректировок) по каждому из выбранных объектов-аналогов должно составлять не более 40% (без учета поправки на торг). Если суммарное значение корректировки составляет более 40% от цены сделки/предложения на продажу, то Оценщик должен обосновать такое значение суммарной корректировки, а также аргументировано обосновать возможность позиционирования таких объектов в качестве аналогов.



Таблица 19. Обоснование корректировок (принимается для 2-х зданий гаражей)

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																																																																															
Корректировка на дату	1 2	0 0	В данном случае поправка не принимается, так как все рассматриваемые объекты близки к дате оценки.																																																																															
Цена продажи. Скидка на торг %. Для зданий будет одинакова	1 2	-22 -22	<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 или зданий может достигать до 22%, в нашем случае поправка составит -22%, в условиях кризиса и не стабильной экономической ситуации, так же стоит учитывать что совсем аналогичных объектов на рынке сейчас нет, подобные объекты продаются в составе производственных комплексов. Поправка согласно Справочнику оценщика недвижимости-2020г, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</p> <p style="text-align: right;">Таблица 226</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>17,3%</td> <td>11,1%</td> <td>23,6%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>15,8%</td> <td>10,0%</td> <td>21,6%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>17,3%</td> <td>11,2%</td> <td>23,4%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>21,7%</td> <td>14,3%</td> <td>29,2%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>16,0%</td> <td>10,1%</td> <td style="border: 2px solid red;">22,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1%	23,6%	2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	10,0%	21,6%	3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,2%	23,4%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3%	29,2%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,1%	22,0%																																																
Класс объектов	Неактивный рынок																																																																																	
	Среднее	Расширенный интервал																																																																																
Цены предложений объектов																																																																																		
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,3%	11,1%	23,6%																																																																															
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,8%	10,0%	21,6%																																																																															
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,3%	11,2%	23,4%																																																																															
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,7%	14,3%	29,2%																																																																															
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,0%	10,1%	22,0%																																																																															
Корректировка на местоположение (применяется для всех объектов одинаково)	1 2	0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает местоположение в черте города. В данном случае корректировка не потребуется так как объект оценки расположены в схожих экономических зонах, имеют в окружении старые постройки, промзоны, среднеэтажную постройки и т.д.																																																																															
Корректировка на масштаб (применяется для всех объектов одинаково)	1 2	+19 +19	<p>Данная поправка учитывает разницу по площади объектов. Корректировка составит +19%, так как площади объектов аналогов расположены в большем диапазоне площадей от 500-1000 кв.м. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021г, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.</p> <p style="text-align: right;">Таблица 62</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="8">города с численностью менее 500 тыс. чел. (цены/арендные ставки)</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="7">аналог</th> </tr> <tr> <th>0-300</th> <th>300-500</th> <th>500-1000</th> <th>1000-5000</th> <th>5000-10000</th> <th>10000-20000</th> <th>>20000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-300</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td style="border: 2px solid red;">1,19</td> <td>1,39</td> <td>1,55</td> <td>1,68</td> <td>1,74</td> </tr> <tr> <td>300-500</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,27</td> <td>1,41</td> <td>1,53</td> <td>1,58</td> </tr> <tr> <td>500-1000</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,18</td> <td>1,31</td> <td>1,42</td> <td>1,47</td> </tr> <tr> <td>1000-5000</td> <td>0,72</td> <td>0,79</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,21</td> <td>1,25</td> </tr> <tr> <td>5000-10000</td> <td>0,64</td> <td>0,71</td> <td>0,76</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <td>10000-20000</td> <td>0,59</td> <td>0,65</td> <td>0,70</td> <td>0,83</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>>20000</td> <td>0,57</td> <td>0,63</td> <td>0,68</td> <td>0,80</td> <td>0,88</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	города с численностью менее 500 тыс. чел. (цены/арендные ставки)								Площадь, кв.м	аналог							0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	0-300	1,00	1,10	1,19	1,39	1,55	1,68	1,74	300-500	0,91	1,00	1,06	1,27	1,41	1,53	1,58	500-1000	0,84	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47	1000-5000	0,72	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25	5000-10000	0,64	0,71	0,76	0,90	1,00	1,06	1,12	10000-20000	0,59	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	>20000	0,57	0,63	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00
города с численностью менее 500 тыс. чел. (цены/арендные ставки)																																																																																		
Площадь, кв.м	аналог																																																																																	
	0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000																																																																											
0-300	1,00	1,10	1,19	1,39	1,55	1,68	1,74																																																																											
300-500	0,91	1,00	1,06	1,27	1,41	1,53	1,58																																																																											
500-1000	0,84	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47																																																																											
1000-5000	0,72	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25																																																																											
5000-10000	0,64	0,71	0,76	0,90	1,00	1,06	1,12																																																																											
10000-20000	0,59	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03																																																																											
>20000	0,57	0,63	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00																																																																											
Корректировка на физическое состояние для гаража площадью 152,4 кв.м.	1 2	0 0	В данном случае корректировка не потребуется, не смотря на то что, здания аналоги обшиты метал.профлистом. оцениваемый объект построен из кирпича, имеет хорошие металлические ворота.																																																																															
Корректировка на физическое состояние для гаража площадью	1 2	-19 -19	Корректировка составит -19%, так как объекты аналоги в более лучшем физическом состоянии в отличии от объекта оценки. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021г, Производственно-складская недвижимость и сходные типы																																																																															



187,9 кв.м			объектов.																					
			<p>Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Матрицы коэффициентов</p> <p>Таблица 149</p>																					
			<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">цены производственно-складских объектов</td> <td colspan="3">аналог</td> </tr> <tr> <td>хорошее</td> <td>удовл.</td> <td>неудовл.</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">объект оценки</td> <td>хорошее</td> <td>1,00</td> <td>1,24</td> <td>1,77</td> </tr> <tr> <td>удовл.</td> <td>0,81</td> <td>1,00</td> <td>1,43</td> </tr> <tr> <td>неудовл.</td> <td>0,56</td> <td>0,70</td> <td>1,00</td> </tr> </table>		цены производственно-складских объектов	аналог			хорошее	удовл.	неудовл.	объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77	удовл.	0,81	1,00	1,43	неудовл.	0,56	0,70	1,00
цены производственно-складских объектов	аналог																							
	хорошее	удовл.	неудовл.																					
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,77																				
	удовл.	0,81	1,00	1,43																				
	неудовл.	0,56	0,70	1,00																				

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 к оцениваемому. Степень близости можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета. Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 20. Определение справедливой стоимости здания площадью 152,4 кв.м

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	9 000 000	9 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	152,4	700	700
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	12 857	12 857
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	12 857	12 857
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-22,0%	-22,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	10 029	10 029
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	10 029	10 029
10	Корректировка на наличие коммуникаций %	оценка	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	10 029	10 029



12	Корректировка на площадь, %	оценка	19,0%	19,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	11 934	11 934
14	Корректировка на функциональное использование, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	11 934	11 934
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	11 934	11 934
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	11 934	11 934
20	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	19%	19%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,190	1,19
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,84	0,84
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		1,68	
24	Удельный вес i- го аналога	-	0,50	0,50
25	Сумма удельных весов объектов аналогов	-	1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	5 967	5 967
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		11 934	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		152,4	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)		1 818 742	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		1 820 000	

Таким образом справедливая стоимость здания гаража площадью 152,4 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет (с учетом округления и без НДС):

1 820 000

(один миллион восемьсот двадцать тысяч) рублей

В том числе стоимость земельного участка 182 кв.м. 460 000 рублей

Таблица 21. Определение справедливой стоимости здания площадью 187,9 кв.м

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	9 000 000	9 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	152,4	700	700
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	12 857	12 857
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	12 857	12 857
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-22,0%	-22,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	10 029	10 029
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	10 029	10 029
10	Корректировка на наличие коммуникаций %	оценка	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	10 029	10 029
12	Корректировка на площадь, %	оценка	19,0%	19,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	11 934	11 934
14	Корректировка на функциональное использование, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	11 934	11 934
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	11 934	11 934



18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	-19,0%	-19,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	9 667	9 667
20	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	38%	38%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,380	1,38
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,72	0,72
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		1,44	
24	Удельный вес i- го аналога	-	0,50	0,50
25	Сумма удельных весов объектов аналогов	-	1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	4 833	4 833
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		9 667	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		187,9	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)		1 816 343	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		1 820 000	

Таким образом справедливая стоимость здания гаража площадью 187,9 кв.м. по состоянию на дату оценки составляет (с учетом округления и без НДС):

1 820 000

(один миллион восемьсот двадцать тысяч) рублей

В том числе стоимость земельного участка площадью 221 кв.м 560 000 руб.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Для определения стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный подход.

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 3 640 000руб.
- доходным подходом: Не применялся.

Подход сравнительного анализа продаж использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Полученная рыночная стоимость земельных участков и нежилых зданий укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты, полученный при анализе рынка от 3 000 руб./ кв.м. до 33 000 руб./ кв.м., поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.



7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

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

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

Итоговая величина справедливой стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28 по состоянию на дату оценки составляет с учетом округления и без НДС :

3 640 000

(три миллиона шестьсот сорок тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Реквизиты Свидетельств о государственной регистрации права	Кадастровый (условный) номер	Справедливая стоимость руб. (с учетом округления и без НДС)
1	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.	03:23:023201:568	1 260 000
2	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.	03:24:023201:0239	560 000
3	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.	03:23:023201:569	1 360 000
4	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м..	03:24:023201:0238	460 000

Эта оценка произведена на основе вышеназванных требований, условий, постановлений. Оценщик утверждает, что оценка была произведена в соответствии с применяемыми стандартами, а также, что у Оценщика не было личной заинтересованности в результатах оценки специальной стоимости.

Вывод о рыночной стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях(указанных выше при определении термина «рыночная стоимость- Справедливая стоимость»), при которых данный объект может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако необходимо принять во внимание, что цена , установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной Оценщиком, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, условия сделки и иные факторы , непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Проведенная оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

Оценщик


/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»


/Бадмацыренова Ц.А./

06 апреля 2022 г.



8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости:

Интернет сайт <https://www.avito.ru>

Интернет сайт <http://uurielt.ru>

Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 г №51 ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2021)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 26.01.1996 г №14 ФЗ (ред. от 09.03.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2021)
3. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 г. №146 ФЗ (ред. от 20.04.2021)
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136 ФЗ (ред. от 02.07.2021)
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в ред. от 02.07.2021 г.)
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
10. Свод стандартов оценки Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020;
11. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 26.03.2003г.;

Специальная литература:

12. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
13. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
14. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
15. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
16. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
17. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
18. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
19. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
20. Справочник оценщика недвижимости 2020г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода . под ред. Лейфер Л.А. 2020. Нижний Новгород.
21. Справочник оценщика недвижимости 2018г. Земельные участки. ЧАСТЬ 2. . Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода . под ред. Лейфер Л.А. 2018. Нижний Новгород.
22. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti_statya.pdf
23. Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19 https://srosovet.ru/press/news/300320/?utm_source=email



ПРИЛОЖЕНИЯ 1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ

Гараж общей площадью 187,9 кв.м.



Гараж площадью 152,4 кв.м





Гараж площадью 152,4 кв.м



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ЗАКАЗЧИКА

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЕЦКИЙ В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №5 от 10.06.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2010 г.
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 13.05.2010 г. Дата регистрации: 18.05.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902-1.

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

Вид права: общая долевая собственность

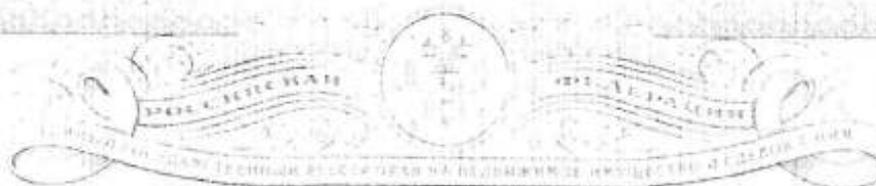
Объект права:
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152,4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28

Кадастровый (или условный) номер:
03:23:000000:24/1999-000187

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/155/2010-391

Регистратор: / Бахвеева Е. В. /

03-АА 006508



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

**КОПИЯ
ВЕРНА**

БУРЯТИЯ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКАЯ В. В.

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.

Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №5 от 10.06.2010 г.

Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2010 г.

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 13.05.2010 г. Дата регистрации: 18.05.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902-1.

Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, уч. № 28

Кадастровый (или условный) номер:

03-24-023201-0238

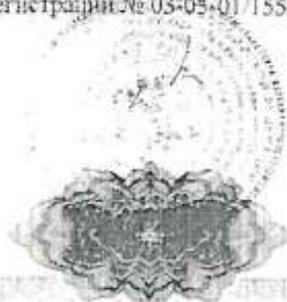
Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-05-01/155/2010-392

Регистратор:

/ Бахаева Е. В. /

03-АА 006509





**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

Директор
Бурятия
Буряцкий В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №5 от 10.06.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2010 г.
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 13.05.2010 г. Дата регистрации: 18.05.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902-1.

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

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:
Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187,9 кв.м. Инвентарный номер: 567-28.
Литер: Б. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28

Кадастровый (или условный) номер:
03:23:000000:24/1999-000188

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/155-2010-389

Регистратор: / Бахаева Е. В. /

03-АА 006506



ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
 БУРЯТИИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Экземпляр № _____
 (для объектов недвижимости)

Лист № _____

19 августа 2015 г. № ИС/2015/00370

Кадастровый номер:	03-24-03200-004
Номер кадастрового участка:	03-24-03200
Проектный номер:	03-24-03200-004-000000100-056
Датум вступления в силу кадастрового плана недвижимости:	11.11.2015

Описание объекта недвижимости:

1	Адрес (адресное наименование)	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Горького/ул. Кирова - 38		
2	Степень застроенности	полностью	100%	КВ 0
3	Степень износа:	полностью	100%	кадастровый номер участка
4	Учредитель:	Гарант		
5	Классификация объектов недвижимости			
6	Материал несущих конструкций	Кирпичный		
7	Год задела и год фактически строительства	1969		
8	Кадастровая стоимость (руб.)	7115000		
9	Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект недвижимости	---		
10	Степень готовности объекта к началу строительства (С%)	---		
11	Кадастровые номера смежных, расположенных вблизи или примыкающих	---		
12	Сведения о правах, обременениях собственности № 03/00/001/2015/00370 от 18.07.2015г. (Генеральный директор ООО "Гарант" Сергей Александрович) на праве собственности на земельный участок площадью 14 соток под строительство объекта с ограниченной ответственностью "Улан-Удэнская компания" (Филиал Трест "Бурят-Металлоинвест" - государственное предприятие) с кадастровым номером 03-24-03200-004-000000100-056, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Горького/ул. Кирова - 38, кадастровый номер участка 03-24-03200-004-000000100-056			
13	Сведения об аресте залоге и реституции объектов недвижимости			
14	Сведения о наличии в отношении объекта недвижимости ограничений по использованию			
15	Сведения о кадастровых объектах			
16	Дополнительные сведения:			
	6.1	Кадастровый номер объекта недвижимости, образующий объект недвижимости	---	
	6.2	Кадастровый номер объекта недвижимости, образующий объект недвижимости	---	
17	Характер сведений о государственном кадастре недвижимости в отношении объекта недвижимости			

Генеральный директор ООО "Гарант" Сергей Александрович

Подпись: _____

03-24-03200-004-000000100-056



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Директор
Еврецкий В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.

Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №5 от 10.06.2010 г.

Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2010 г.

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 13.05.2010 г. Дата регистрации: 18.05.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902-1.

Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:

Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.

Адрес (местоположение):

Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, 28

Кадастровый (или условный) номер:

03:24:023201:0239

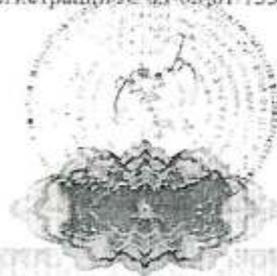
Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

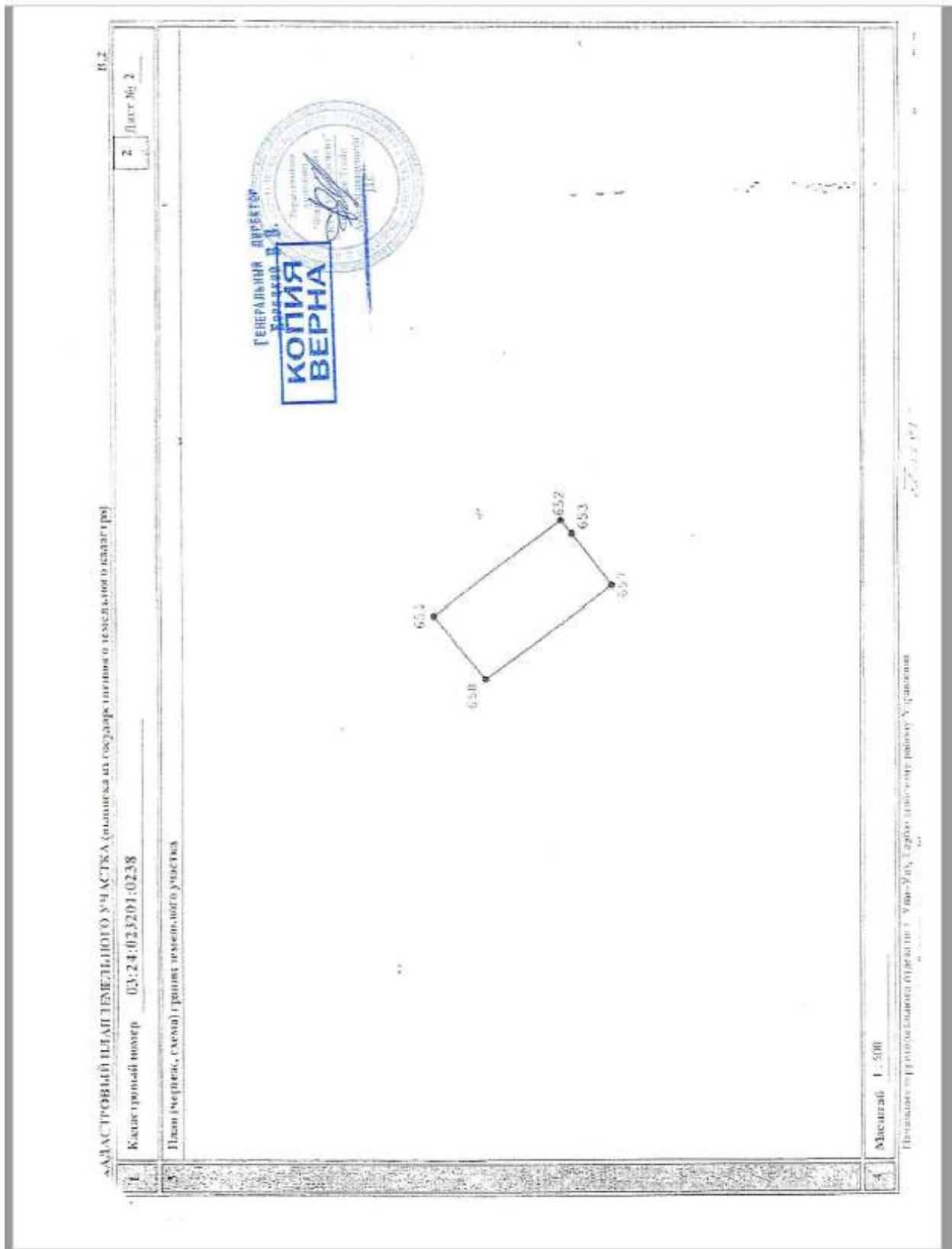
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/155/2010-390

Регистратор:

/ Бахаева Е. В. /

03-АА 006507







Управление Росреестра по Республике Бурятия
 Управление по регистрации недвижимости субъекта Российской Федерации

КОПИЯ ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
СЕРЕЧКИН В. В.

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из сведений государственного кадастра недвижимости)

2020г № 49/00-010/2018

Лист № 2 Всего листов 2

1. Кадастровый номер 03:24:013201:0239
 Общевладельческий

4. Предельные номера 03:24:013201:0115

6. Назначение участка: Земельное пользование

7. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Инвентаризационный ориентир: Юридический адрес ориентира - Бурятия, Республика, Улицы: Улицы в Железнодорожной ул. Красноармейская, дом 23

8. Категория земель:

Земли населенных пунктов	Земли промышленности, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	Земли особо охраняемых территорий	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
0	0	0	0	0	0	0

9. Разрешенное использование (назначение): Для размещения зданий

10. Фактическое использование (характеристики деятельности):

11. Площадь: 21 х 5,20 кв.м Категория земель: 13 Категория стоимости: 14 Категория ставки предельной платы: 14

15. Сведения об арестах:

16. Свободен от ареста, земельный участок соответствует материалю межгосграницы.

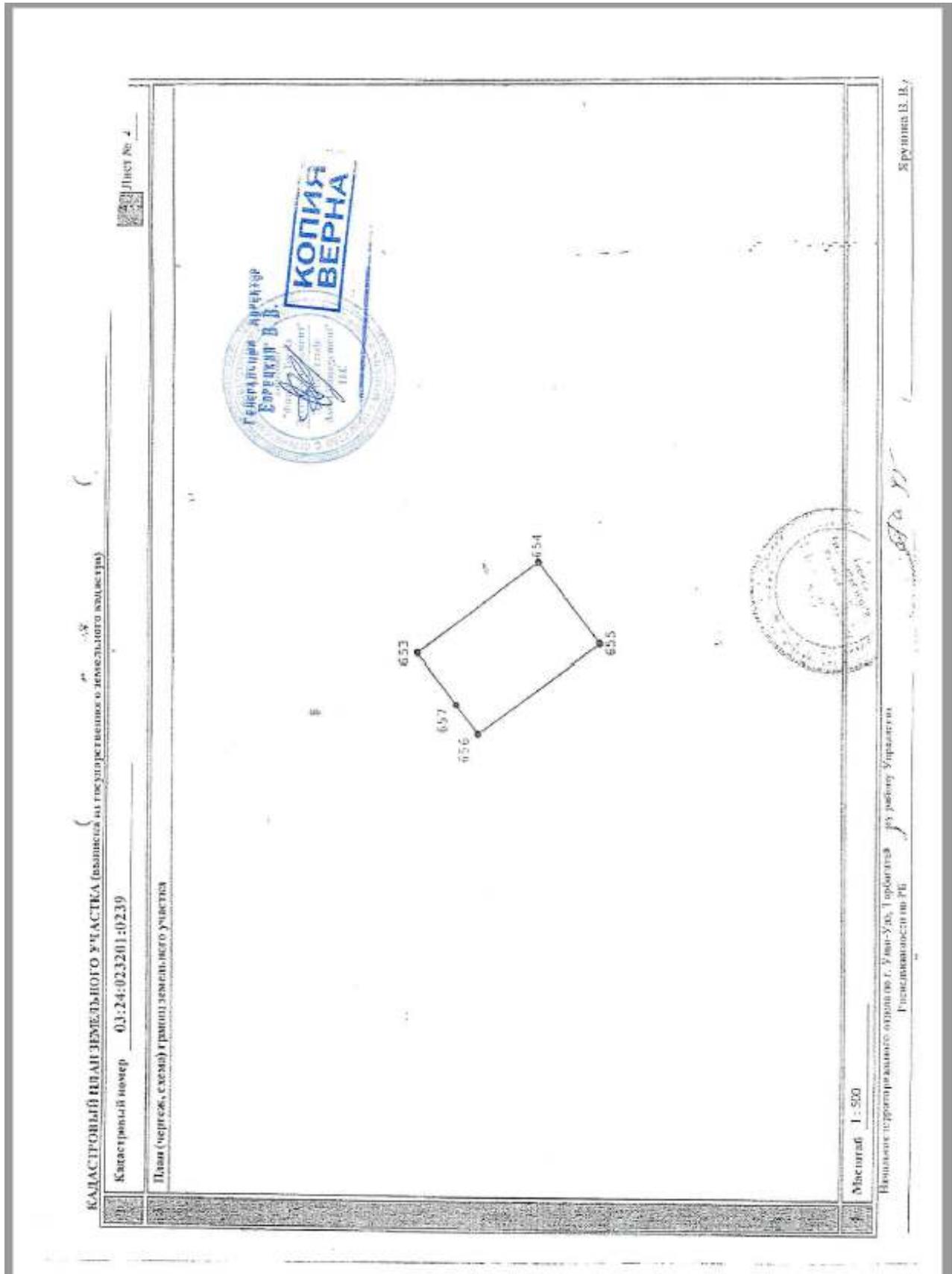
17. Цель предоставления лицензии: В соответствии с законодательством

18. Дополнительные сведения для регистрации сделок в Едином государственном реестре недвижимости:

Регистрационный номер документа в Едином государственном реестре недвижимости: 03:24:013201:0239/03:24:013201:0239
 Номер образовательного участка: 03:24:013201:0239/03:24:013201:0239
 Номер лицензионного участка: 03:24:013201:0239/03:24:013201:0239

Место нахождения территории: Улицы: Улицы, Республика Бурятия
 Управление Росреестра по Республике Бурятия

Исполнитель: Серечкин В. В.
 Должность: Генеральный директор





Филиал ФГУП
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия



Технический паспорт

на нежилое здание

наименование гараж
(особое наименование)

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

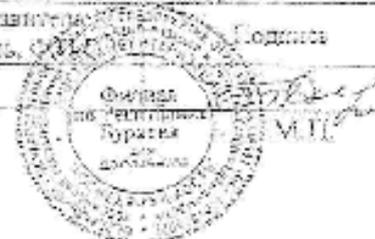
Регион Бурятия
район Железнодорожный
город Улан-Удэ
по улице Красноармейская № 28

Инвентарный номер	567				
Условный номер					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д

Дата составления технического паспорта « 13 » 07 2005 г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
ООО «Вайнал-Мост»	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись
	<u>М.П.</u>

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





(Регистровый № _____)

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Адрес участка при объекте недвижимости	Полное наименование государственного органа, осуществляющего запись
уч. 15.06.05г. рег. 16.12.94г.	ООО «Байкал-Мост»	Свидетельство о государственной регистрации права от 16.12.1994г. № А № 017056		

II. Эскипликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
По документам	Фактическая	Застроенная	Земельная	Субъективная	полная	фунт	атласная
		184,2					

III. Благоустройство здания – кв.м.

Высота	Канализация	Отопление				Центр, выполняющее работы по устройству	Воды			Газоснабжение		вспомогательные	Дифф. (шт.)		
		от ГТЦ	от групповой тепловой котельной	от собственной котельной	от АГП		теплов	электроработ.	Снабжение	Гарантия	водоснабж.		С газовой котельной	С пропановой котельной	Центральная (ГНС)
152,4												152,4			

Генеральный директор
Евросейл В.И.
**КОПИЯ
ВЕРНА**



VI. Описание конструктивных элементов оснований, пристроек и определение их износа

Длина _____ м, Год постройки 1995, Число этажей _____
 Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (оценка, пределы, дефекты)	Удельный вес по таблице 1	Норматив удельному весу в процентах	Удельный вес по оценочным элементам, %	Износ в %	% износа к с.р. по формуле (гр. 6) x 100	Текущее значение износа	
								по формуле (гр. 6) x 100	по формуле (гр. 7) x 100
Фундаменты	Бетонные блоки	хорошо				5			
	карпачные	хорошо				5			
Стены наружные и внутренние	кирпичные	хорошо				5			
	кирпичные	хорошо				5			
Перегородки	Перегородки	кирпичные				5			
	стеклянные								
	подвесные								
Крыша	металлическая	хорошо				10			
	металлическая	хорошо				5			
Полы	паркетные	хорошо				10			
	линолеумные	хорошо				10			
Двери	Окрасные	хорошо				10			
	деревянные	хорошо				10			
Внутренняя отделка	обои	хорошо				10			
	обои	хорошо				10			
Системы отопления, водоснабжения, электроснабжения, вентиляции, лифты	Канализация								
	Газоснабжение								
	Вентиляция								
	Электроснабжение								
	Лифты								
	Лифты								
	Лифты								
Прочие работы	электрические	хорошо				5			
Итого:					100%				

Процент износа (гр. 6) x 100
 Процент износа приведенный к 100 по формуле (гр. 7) x 100





№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Детера	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Детера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Детера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
	Крыша												
	Стены												
	Полы												
	Потолки												
	Внутренние перегородки												
	Внешние перегородки												
	Двери												
	Окна												
	Стеклопакеты												
	Изоляционные работы												
	Итого												
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Детера	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Детера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Детера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
	Крыша												
	Стены												
	Полы												
	Потолки												
	Внутренние перегородки												
	Внешние перегородки												
	Двери												
	Окна												
	Стеклопакеты												
	Изоляционные работы												
	Итого												

С. Ичисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей в ценах 2022 г.

Объект	№ таблицы	Измерения	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:			Степень износа с поправкой	Кол-во (объем) кв. м, площадь, м ²	Восстановит. стоимость в руб.	Факт. стоимость	Действит. Стоимость
			Удельный	Группы	Климатич. район					
Здание № 1						705	245358	6	210897	

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Еврейчук В. В.
КОПИЯ
ВЕРНА



К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных пристроек собственники обязаны сообщать в организацию, осуществляющую регистрацию и учет объектов недвижимости, для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые пять лет.





I. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____)

Фонд _____

№ _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующая о правильности записи
уч.16.06.05г.	ООО «Байкал-Мост»	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.12.1999г.		
рег.30.12.99г.		03 А № 017055		

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
По документам	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	прочая	грунт	отметки
		227,5					

III. Благоустройство здания – кв.м.

Высота этажа	Классификация	Отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Воды			Газоснабжение		электрооборудование	Лифты (шт.)		
		От ТЭЦ	От групповой котельной квартальной котельной	От собственной котельной	От АГВ	прочие	электрообогр.		С шпоровага	Горючая водоснабж.	С газовыми котельными	С др. видами котельными	Централизованное		Жидким газом	электрооборудование	массовые
	187,9													187,9			

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Еврейский В.В.

КОПИЯ





VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера Б - Год постройки 1969 Число этажей 1

Группа капитальности Вид внутренней отделки

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.д.)	Удельного веса по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ в %	% износа к стр. гр.7 и гр.8/100	Текущий
								Износ
Фундаменты	железобетонный	хорошее				20		
а) Стены наружные и внутренние б) перегородки	кирпичные	удовл.				25		
	кирпичные							
Перекрытие	Чердачные	железобетонные				20		
	Междэтажные							
	подвальные							
Крыши	мягкая кровля	удовл.				30		
Полы	бетонные	хорошее				20		
Прочие	Оконные	двойные глухие				25		
	Дверные	филенчатые, простые				25		
Внутренняя отделка	побелка	хорошее				20		
Наружная отделка								
Санитарно-технические устройства	отопление	да				30		
	водопровод							
	Канализация							
	Теплоснабжение							
	Вентиляция							
	Электричество	да						
	Радио							
	Телефон							
Прочие работы	смотровая яма	хорошее				10		
Итого:						100X		

Процент износа приведенный к 100 по формуле удельный вес (гр.7) $\times 100$ = 23 %

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЕЦКИЙ В.В.

КОПИЯ ВЕРНА



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Юбки												
Двери												
Пластиковые окна												
Электроосвещение												
иные работы												
Итого:												
Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	Литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Юбки												
Двери												
Пластиковые окна												
Электроосвещение												
иные работы												
Итого:												

X. исчисление восстановительной и действенной стоимости здания и его частей в ценах 01.01.99.

Наименование здания и его частей	№ таблицы	Измерители	Способ измерения	Поправки и стоимости (коэффициенты) на:			Степень износа и поправки	Коэф-во (объем, м.куб., площадь, м.кв.)	Восстановит. Стоимость в руб.	% износа	Действит. Стоимость
				Удельный	Группа	Климатич. район					
Основное								876	316642	23	343814

Генеральный директор
КОПИЯ ВЕРНА
 [Подпись]



XIII. ограждения и сооружения (замождения) на участке

Единица измерения	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	размеры:		Длина, м	Ширина, высота	Площадь, кв. м	№ еборника	№ таблички	Измеритель	Ст-ль измерения по таблице	Поправка по климатич району	Восстановительная ст-сть в рублях	% износа	Действительная ст-сть в рублях
			Длина (м)	Ширина, высота											
1															
2.55															

XIV. Общая стоимость (в руб.)

дата каждого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
	01.01.99.	316642	243814					316642

« 13 » 07 2005 г.

Исполнил Молдавский С.С.

« 13 » 07 2005 г.

Проверил Челноков Н.П.

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	« 13 » 07 2005 г.	« » » 200 г.	« » » 200 г.
Обследовал	Ильин И.С.		
Проверил			





К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в организацию, осуществляющую регистрацию и учет объектов недвижимости, для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые пять лет.



Генеральный директор
Еврейский В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**





ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Положением страховщика ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Принципал).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Пашаева Ирина Цыгановна
Паспортные данные: Сер. 8112 №491958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671126, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Нгулушка, квартал 3, д. 5
- 2. СОСТРАХОВЩИК:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Патриотов, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СЛ № 0928 от 23.09.2013 г., эл. адрес: ref-ml@ingos.ru, тел: (495) 256-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СЛ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-00-99, факс: (495) 783-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением соглашающихся со Состраховщиком 1 риском Страхователя на его иждивении при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (безусловным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов в сфере оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийское объединение оценщиков «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на оплату при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «10» января 2022 года по «31» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Положения.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей**.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на оплату (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по получении Страхователем третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Бауманский пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022443). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованный срок и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, включая банков-корреспондента – за счет плательщика.
10.2. При наступлении страхового случая, настоящий Договор считается аннулированным в силу и не влечет возникновения каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

 Пашаева Ирина Цыгановна

СОСТРАХОВЩИК:
 От Состраховщика:

 Арсеновский С.А., Начальник отдела оценки деятельности и профессиональных рисков, действующий от имени СПАО «Ингосстрах» № 0928 от 23.09.2013 г. и от имени АО «АльфаСтрахование» №12452/21N от 10.12.2021 г. эл. АО «АльфаСтрахование»









014451 - KA1

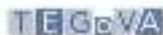


САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS**



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 25, 107078, г. Москва, а/я 300 | E-mail: info@rsao.ru | Web: www.rsao.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Аккредитованный член Евразийской
группы независимой оценки (TEG-VA)



Член Территориальной палаты
Российской Федерации



Член Международного союза
независимых оценщиков (IUIA)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

Балышаренной Цыганты Алевтины

ИПН (информационный номер налогоплательщика)

в том, что Балышаренная Цыганты Алевтина

ИПН (информационный номер налогоплательщика)

является членом РОО и включена в реестр с 04 по апрелю 2007 г. за регистрационным номером 001687

Добровольно предоставляет права осуществления оценочной деятельности: нет

Привлекается права осуществления оценочной деятельности как учредитель/инициатор/инициаторы: нет

Квалификационный аттестат: №022038-1 от 18.05.2021, Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

Иные дополнительные заинтересованным лицам сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Альфа Инфо" (ИНН 0256459191)

Стаж работы оценочной деятельностью: 15 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о организации ответственности членства:

1. Стратегическое партнерское общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/21-0525R/776-0001001/21-001583 от 10.12.2021 на сумму 30000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

2. Стратегическое партнерское общество "Инвестград". Договор №133-121121/21-0525R/776-0001001/21-001583 от 10.12.2021 на сумму 30000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах арбитражных РОО проверок членов саморегулируемой организации:

1. Проверка: 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №3054, результат: Проведена;
2. Проверка: 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №134 от 05.05.2015 г., результат: Проведена;
3. Проверка: 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Проведена;
4. Проверка: 05.05.2022 - 05.05.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Проведена

Информация о наличии жалоб и арбитражных исков: По состоянию на 31.03.2022 не зарегистрировано дел по жалобам на действия члена РОО и дела о признании оценочной деятельности об оценочной деятельности в РФ и внутреннем документе РОО в арбитражном суде. В РОО отсутствует информация о фактах оказания помощи из конкурсного фонда, а также применены меры воздействия (безальтернативной) членами в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения представлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела выдачи реестра:

В.В. Зориков

М.П.





Информация об объектах Аналогах

Циан. Коммерческая земля, 9,6 сот. | 2 800 000 ₽

Продажа. Земля промышленности

9,6 сот. Земли промышленности

Подорожье (длина) 100 м, ширина 100 м, площадь 10 000 кв. м. ПЕРФОЛЕНОВО ВОДАСОН (длина) 100 м, ширина 100 м, площадь 10 000 кв. м. ПЕРФОЛЕНОВО ВОДАСОН (длина) 100 м, ширина 100 м, площадь 10 000 кв. м. ПЕРФОЛЕНОВО ВОДАСОН (длина) 100 м, ширина 100 м, площадь 10 000 кв. м.

Цена	2 800 000	Адрес	УдМ
Состояние	2022 год	Площадь	10 000 кв. м

Циан. Коммерческая земля, 9,6 сот. | 2 800 000 ₽

Продажа. Земли промышленности

Продажа в/д. Земля промышленности (длина) 100 м, ширина 100 м, площадь 10 000 кв. м. ПЕРФОЛЕНОВО ВОДАСОН (длина) 100 м, ширина 100 м, площадь 10 000 кв. м. ПЕРФОЛЕНОВО ВОДАСОН (длина) 100 м, ширина 100 м, площадь 10 000 кв. м. ПЕРФОЛЕНОВО ВОДАСОН (длина) 100 м, ширина 100 м, площадь 10 000 кв. м.

Цена	2 800 000	Адрес	УдМ
Состояние	2022 год	Площадь	10 000 кв. м



avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_1746059907

Участок 5,3 сот. (промназначения)

2 300 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 24 марта в 15:35

433 962 Р за сотку



8 968 148-23-34

Агентство "Проекты Плюс"
Агентство
На Авито с сентября 2018
Реквизиты проверены



5 обзвоненных пользователей

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Алена

№: 17 43025907, 2593 (+5)



Об участке

Площадь: 5,3 сот.

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Приречная ул.
р-н Октябрьский

[Показать карту](#)

Описание

Продам участок в черте города, ул. Приречная 66, расположен напротив дома по улице Трубаневская 69.

Возможно под коммерческое использование, строительство нежилого здания.

Земельный участок расположен в общественно-деловой зоне.

Рядом расположены все коммуникации.

В собственности. Без обременений.

Возможна обремен, в том числе автомобиль.

Рассмотрю все варианты.



avito.ru/ulan-uda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_650_2242490833

Свободного назначения, 650

Добавить избранное | Добавить заметку | 9 марта в 22:00

9 000 000 Р
 12 867 Р/кв.м*

Без комиссии
Получите предложение от покупателя

Написать объявлению
Открыть 1000-433

Получить ответ
Через сайт

№ 2242490833 | 1219 (40)




О помещении
Общая площадь: 700 кв.м.

Расположение
Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Баранова, 105
р-н Октябрьский [Показать карту](#)

Описание
Продать просторные помещения, 3х этажное здание, порядка 200 кв.м. здание и большой бокс 120 кв.м. с автоматическими воротами 3,0 м. Высота 12 соток огорожен забором. Отопление электрическое с возможностью подключения твердотопливного котла, центральной водоснабжение, вентиляция. Канализация, электрика.
Идеально подходит под размещение склада, и офиса.
Без комиссии и посредников.

avito.ru/ulan-uda/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservis_700_m_chitinskij_pereezd_2348420200

Автосервис, 700 м² Читинский переезд

Добавить избранное | Добавить заметку | 18 марта в 16:47

9 000 000 Р
 12 857 Р/кв.м*

8 914 980-50-21

Написать сообщение
Открыть 1000-433

АВТОРИТЕТ
Компания
На сайте с июля 2012

Восстановлено
Адресной

№ 2348420200 | 1159 (40)




О помещении
Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 700 м²

Отопление: центральное
Тип здания: производ.
Архитектурное решение: здание

Расположение
Республика Бурятия, Улан-Удэ, Тракторная ул., 16
р-н Железнодорожный [Показать карту](#)

Описание
Продать отдельностоящее здание, площадь 700 кв.м. в 2-этаже. Используется под СТО (сдается в аренду) возможно приобретение и дальнейшая сдача в аренду.
Центральное отопление.
Здание 1-этажное, соединяется между собой.
1 этаж: 3 зала:
- 1 бокс на 2 авто и смотровая яма на весь бокс.