



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 № 50-6/24

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



Дата определения стоимости объекта оценки: 15 марта 2024 г.

Дата составления отчета: 20 марта 2024 г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 52 от 18.03.2024 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ

2024 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 52 от 18.03 2024 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом 32Б, в составе:

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

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **15.03.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 15.03.2024 г. по 20.03.2024 г. Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

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

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 15.03.2024 г.

Вид стоимости: справедливая стоимость объектов оценки, соответствующей Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13.

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 15.03.2024 г.

Дата составления Отчета: 20.03.2024 г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

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

26 775 000

(двадцать шесть миллионов семьсот семьдесят пять тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	25 585 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 190 000

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



14.02.2024г.); Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон), в том числе : федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО I](#)); федеральный [стандарт](#) оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО II](#)); федеральный [стандарт](#) оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО III](#)); федеральный [стандарт](#) оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО IV](#)); федеральный [стандарт](#) оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО V](#)); федеральный [стандарт](#) оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО VI](#)); ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611; Свод стандартов 2020 Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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

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

С уважением,

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

20.03.2024 г.



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременений объекта оценки правами иных лиц.....	17
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации.....	20
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	22
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости	23
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	40
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	42
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	42
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	43
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	43
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	43
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	44
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	44
5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта	44
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	47
5.2. Определение стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода	56
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	68
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	70
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	71
8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных	71
8.2 Перечень используемых источников информации	71
Приложение 1 Фотографии объектов оценки	72
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	76
Приложение 3.Копии документов представленных Заказчиком	81
Приложение 4. Информация об объектах аналогах.....	103

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	50-6/24 от 20.03.2024 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 52 от 18.03.2024 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Бабушкина, д. 32Б. 1. Здание, назначение нежилое здание, общая площадь 259,2 кв.м. 2. Земельный участок общей площадью 205 кв.м.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность
Обременения, ограничения, правопритязания	Доверительное управление / аренда
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	15.03.2024г.
Период проведения работ	10.11.-20.03.2024 г.
Дата составления Отчета	20.03.2024г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Свидетельства о государственной регистрации права на нежилое здание 03-АА №367529 от 01.08.2013 г. - Копия выписки из ЕГРН от 20.03.2018г. на здание. - Копия технического паспорта от 03.09.2010г. -Копия выписки их ЕГРН от 30.01.2020 г. на земельный участок.
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. - Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); - СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	Стоимость нежилого здания составляет 25 600 000, с учетом стоимости земельного участка 1 190 000 руб..
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	27 950 000 руб, с учетом стоимости земельного участка 1 190 000 руб..
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Стоимость нежилого здания составляет 26 775 000 руб., с учетом стоимости земельного участка 1 190 000 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 № 52 от 18.03.2024 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, 32Б. в составе: 1. Здание, назначение нежилое здание, общая площадь 259,2 кв.м. кадастровый номер объекта: 03:24:000000:51293. 2. Земельный участок общей площадью 205 кв.м. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Кадастровый номер объекта: 03:24:033904:8.
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление / аренда согласно выпискам из ЕГРН на здание и земельный участок
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты общественного питания, а так же сходные типы объектов свободного назначения
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта оценки	Рассматриваемый объект оценки представляет собой здание одноэтажное с подвалом, 1987 года постройки, с последующими реконструкциями 2010 г., реконструкция части фасада и уличной террасы в 2017 году. и последующим ремонтом. Здание является улучшением земельного участка площадью 205 кв.м. - оцениваемое здание имеет различные помещения различной площади, но рассматривается как единое целое т.е. Объект Капитального Строительства. - оцениваемый земельный участок неделим, и не имеет составных частей.
Характеристика объекта оценки	Земельный участок на котором расположено оцениваемое здание, многоугольной формы, вполне ровный, облагорожен, частично заасфальтирован. Рассматриваемое здание находится в хорошем техническом состоянии, имеет все виды санитарно и электронно-технических работ. Внешняя и внутренняя отделка здания в хорошем состоянии, на текущий момент используется как ресторан-кафе, летом работает небольшой фонтан. Территория ухоженная, есть озеленения. Здание состоит из основного строения литера А площадью 137,8 кв.м. и литера А1 (подвал), площадью 121,4 кв.м. Объект оценки здание используется полностью, иными словами все его составные части первый этаж и подвал. Задействованы как единое целое, для предоставления услуг общественного питания.
Вид объекта	Недвижимое имущество- коммерческая недвижимость
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества, для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки)
Предпосылки стоимости	- Дата оценки – 15.03.2024г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объект общественного питания. - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники) Справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	15.03.2024г

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

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

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

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

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

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.	
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5	
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.	
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001683 от 19.06.2023г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование». на период с 01.07.2023г.	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 8(9021) 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru	
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора		
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064	
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г	
ИНН/КПП	0326499191/032601001	
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11	
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2023 г по 19 июня 2024 г. Страховой полис № 23840B4FC0007., выдан 13.06.2023г.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты	

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

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

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

имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

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

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

Рассматриваемые объекты недвижимости по документам представляют собой нежилое здание и земельный участок. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

проведение экспертизы документов объекта оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

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

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

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

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО¹, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

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

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

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

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

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

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

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с

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

федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

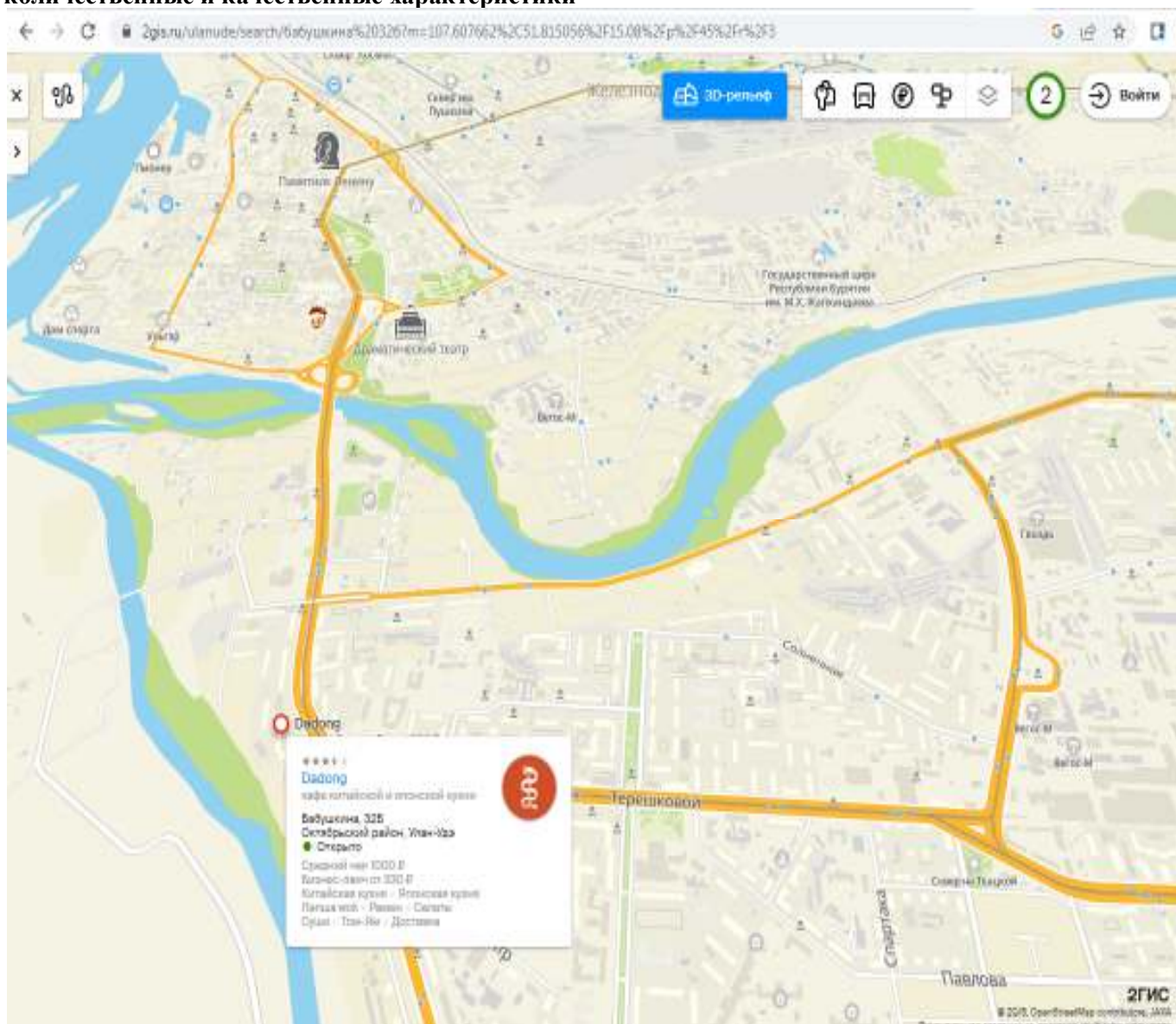


Рис.1 Локальное местоположение объектов

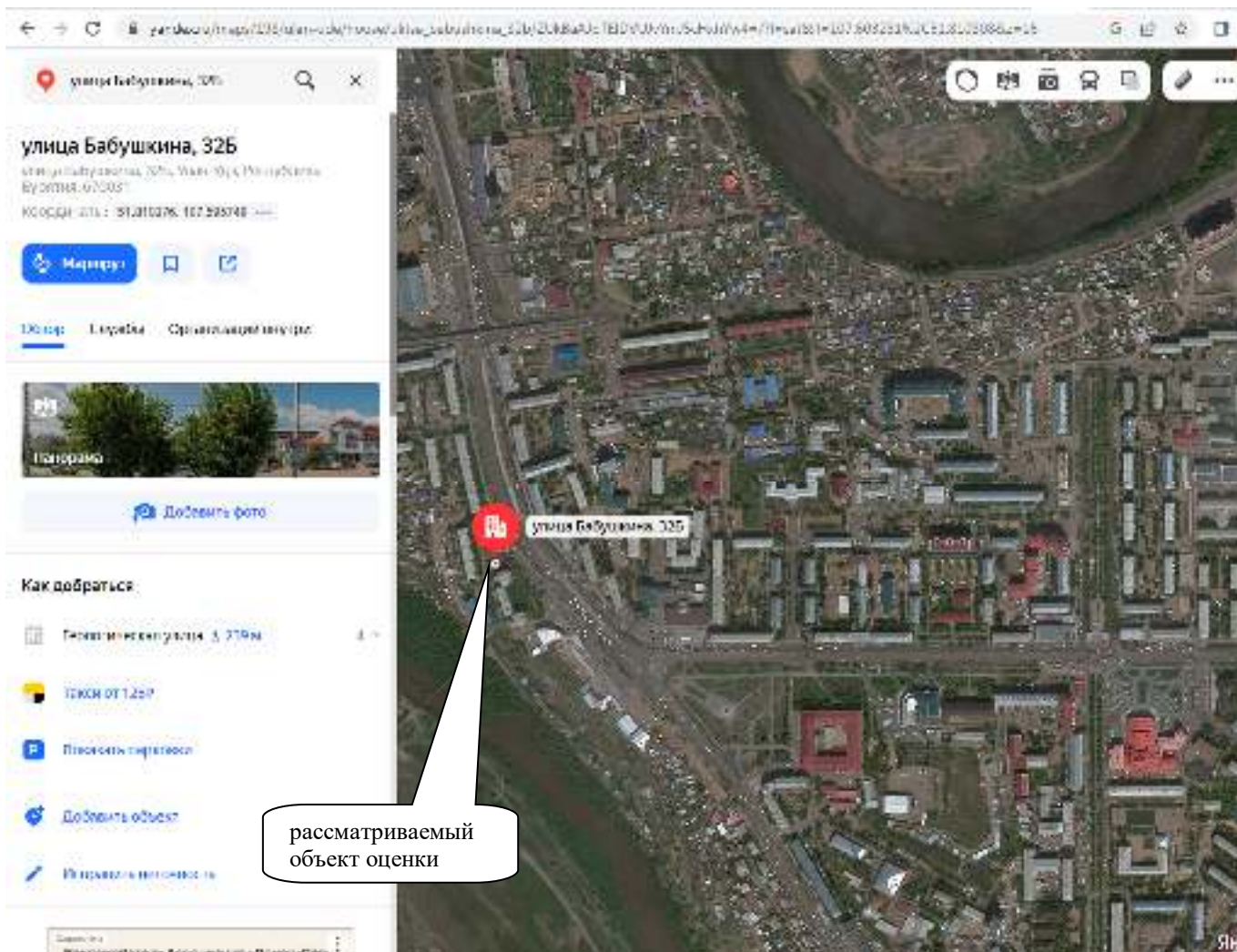


Рис. 2. Локальное местоположение о спутника

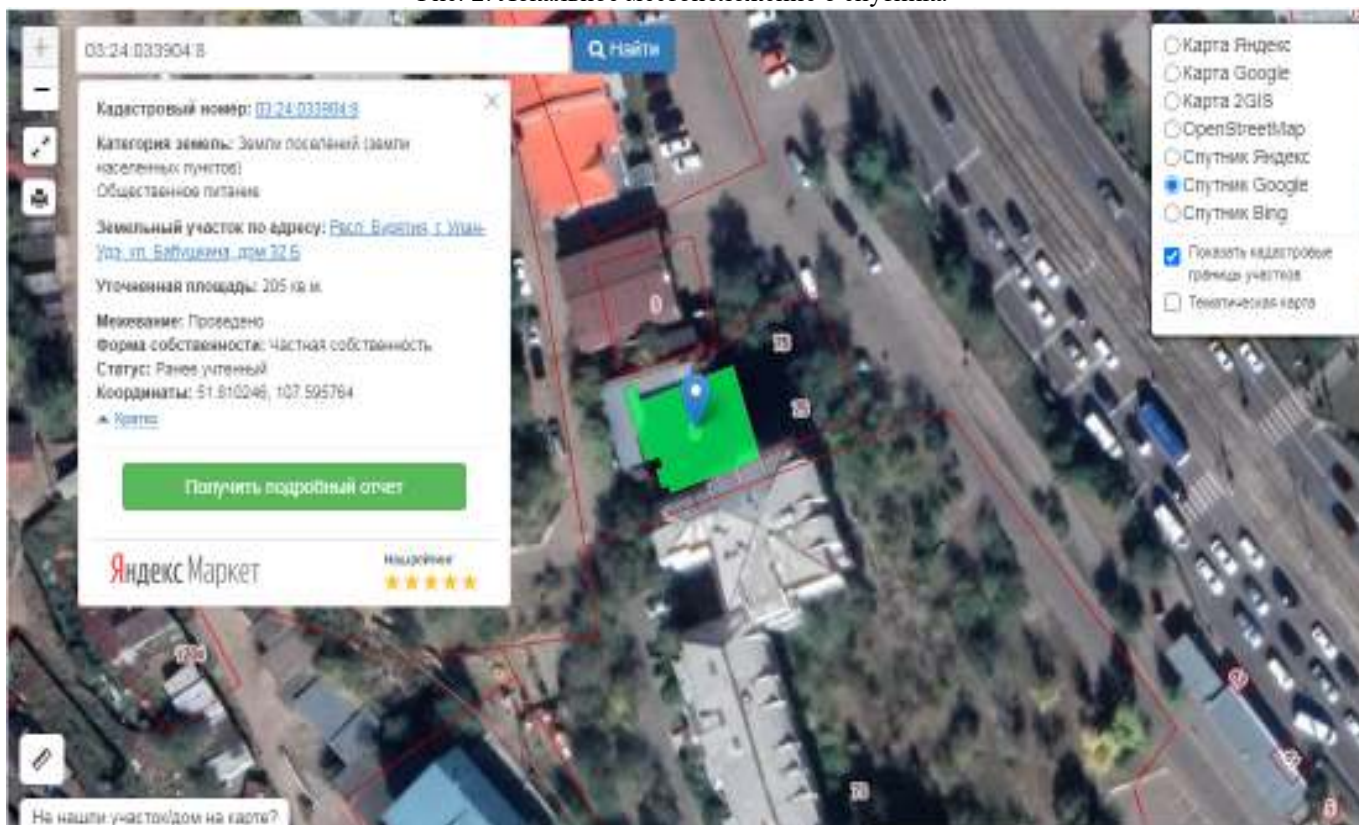


Рис. 3 Данные о земельном участке с публичной кадастровой карты ²

²<https://xn----6kcbababou8b2age7axh3agnwid7h4jla.xn--p1ai/>

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

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

Описание и характеристики оцениваемого здания как ОКС (объекта капитального строительства) составлены на основании копий технических паспортов, сведений, , и данных осмотра.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблицах 6 – 8.

**Таблица 6. Идентифицирующие характеристики нежилого здания
Общие данные по зданию кафе, назначение нежилое, литера А, А1 общая площадь 259,2 кв.м.**

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

Таблица 7. Конструктивное описание основного строения Литера А

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

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

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

Таблица 8. Конструктивное описание Литера А1 (подвал)

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

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

Таблица 9. Характеристика местоположения

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

2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об 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»).

Недвижимое имущество

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

Таблица 10. Собственник объектов оценки

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

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

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

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

2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 7. Продолжение.

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

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

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

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

Таблица 5. Окончание.

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование участка как условно свободного

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

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

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

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

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

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

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

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Двухлетний спад.

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

Российская экономика январь 2024г.⁴

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

2. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

3.1. Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения 2 месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

3.3. В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

3.4. Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

3.5. Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области

³ <https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62fb84559a7947562171ac25>

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskov_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf

добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

5. В январе 2024 года рост объема строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -+17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

6. Объем оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

8. В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

9. В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года). Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

10. Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

11. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

В феврале 2024 года⁵ потребительская инфляция замедлилась до 0,68% м/м, год к году изменение цен составило 7,69%. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,77% м/м за счет снижения темпов удорожания плодоовощной продукции до 3,01%, на остальные продукты питания рост цен сохранился практически на уровне января (0,44%). В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась до 0,26% на фоне снижения цен на электротовары, отечественные и импортные легковые автомобили. В секторе услуг цены изменились на 1,06% м/м.

За неделю с 5 по 11 марта 2024 года на потребительском рынке цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%. Ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%), на остальные продукты питания инфляция сохранилась практически на уровне прошлой недели (0,13%). На непродовольственные товары на отчетной неделе цены снизились на 0,08% при значительном снижении цен на отечественные легковые автомобили и ускорении удешевления электро- и бытовых приборов. В секторе услуг1 цены снизились на 0,06% на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. Потребительская инфляция в феврале 2024 года

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в феврале 2024 года замедлилась до 0,68% м/м (в январе 2024 года: 0,86% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,51% м/м SA2 . Год к году инфляция составила 7,69% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров в феврале рост цен замедлился до 0,77%, с исключением сезонного фактора – до 0,29% м/м SA (0,54 м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 3,01% м/м при замедлении роста цен на все наблюдаемые виды овощей, картофель, а также фрукты и цитрусовые. На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне января (0,44% м/м). Продолжили снижаться цены на мясо кур и яйца (-1,16% и -0,62% соответственно). Замедлился рост цен на масложировую и молочную продукцию, хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров в феврале 2024 года инфляция снизилась до 0,26%, с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,36% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,29% м/м. Подешевели отечественные и импортные легковые автомобили, телерадиотовары, средства связи, электро- и другие бытовые приборы, моющие и чистящие средства. На бензин цены практически не изменились (0,01%), на дизельное топливо цены снизились на 0,15%.

⁵https://www.economy.gov.ru/material/file/b48dcf561f9bba0781d9351e6448bdcf/o_tekushchey_cenovoy_situacii_13_marta_2024_goda.pdf

4. В секторе услуг в феврале 2024 года цены изменились на 1,06% м/м, с исключением сезонного фактора инфляция составила 1,00% м/м SA. Рост цен на санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги замедлился (0,77% и 0,32% соответственно).

Потребительская инфляция с 5 по 11 марта

5. За неделю с 5 по 11 марта 2024 года потребительские цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г.

6. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%. Ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%): продолжили дешеветь огурцы, замедлился рост цен на помидоры и фрукты. На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели (0,13%). Продолжили снижаться цены на яйца и мясо кур, подешевела свинина, замедлился рост цен на баранину, сахар, масложировую, молочную и хлебобулочную продукцию.

7. В сегменте непродовольственных товаров дефляция (-0,08%). Значительно подешевели отечественные автомобили (-1,75%), цены на иномарки практически не изменились (0,01%). Ускорилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,63%), замедлился рост цен на медикаменты (до 0,07%). На бензин и дизель цены снизились (-0,02% и -0,04% соответственно).

8. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг зафиксировано снижение цен впервые с конца января 2024 года (-0,06%) на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-1,61%). Замедлился рост цен на услуги санаториев (0,18%). Темпы роста цен на наблюдаемые бытовые услуги также снизились (0,11%).

Мировые рынки

1. В феврале индекс продовольственных цен ФАО снизился на 0,7% м/м и на 10,5% г/г (в январе -0,9% м/м и -10,2% г/г), что было обусловлено значительным сокращением цен на зерновые (-5,0% м/м) и растительные масла (-1,3% м/м). Подорожали сахар (+3,2% м/м), мясо (+1,8% м/м) и молочная продукция (+1,1% м/м). В период с 5 по 11 марта на мировых рынках продовольствия цены выросли на 3,0% (-2,7% неделей ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подешевели на 9,7% г/г.

После снижения неделей ранее выросли цены на пшеницу во Франции (+7,0%), белый сахар (+3,9%), сахар-сырец (+5,2%) и пальмовое масло (+6,1%). Продолжили увеличиваться котировки на кукурузу (+3,6%), соевые бобы (+2,6%) и соевое масло (+3,6%). После увеличения неделей ранее сократились цены на говядину (-1,6%) и свинину (-2,2%). Продолжила снижаться стоимость пшеницы в США (-0,7%).

2. На мировом рынке удобрений продолжили расти цены (+2,9% после +5,9% неделей ранее) за счет увеличения стоимости смешанных (+2,4%) и азотных удобрений (+3,3%). В годовом выражении в марте удобрения подорожали на 17,3% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов цены сократились на 0,8% (-4,8% неделей ранее) в связи с сокращением котировок на железную руду (-3,6%) и металлический прокат (-1,7%). Подорожали металлолом (+1,4%) и арматура (+0,9%). В годовом выражении в марте цены на черные металлы сократились на 15,4% г/г.

4. На рынке цветных металлов котировки продолжили рост (+2,3% после +1,8% неделей ранее) за счет увеличения стоимости алюминия (+1,4%), меди (+1,9%) и никеля (+3,5%). В годовом выражении в марте цветные металлы подешевели на 10,5% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁶

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 101,2 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 126,7 %, обрабатывающих производствах – 74,8 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 114,0 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,1 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 960,8 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 109,0 %. На конец января 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 352,2 тыс. голов (на 0,9 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 133,8 (на 4,0 % меньше), поголовье свиней – 166,2 (на 0,1 % больше), овец и коз – 302,7 (на 1,1 % больше), птицы – 445,9 тыс. голов (на 3,9 % больше). В январе 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 4,1 тыс. тонн, что по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года больше на 17,7 %, молока – 2,3 тыс. тонн (меньше на 9,1 %), яиц – 6,7 млн штук (больше на 0,8 %). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе 2024 года составил 1972,2 млн рублей или 106,2 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В январе 2024 года на территории республики введен в эксплуатацию 301 жилой дом (728 квартир) общей площадью 59,6 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 39,1 %. Оборот розничной торговли в январе 2024 года составил 23,4 млрд рублей или 106,5 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. Индекс потребительских цен в январе 2024 года к январю 2023 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 109,8 %, непродовольственные товары – 109,7 %, услуги – 107,8 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рублей, что больше

⁶ https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf

на 12,8 % по сравнению с декабрем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 103,6 % к уровню декабря 2022 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 февраля 2024 года составила 2,1 млн рублей. Задолженность по заработной плате увеличилась по сравнению с 1 февраля 2023 года в 5,6 раза, по сравнению с 1 января 2024 года осталась на прежнем уровне. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – декабре 2023 года в республике родилось 10244 человека, умерло – 11424, естественная убыль составила 1180 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,7 %) и числа умерших (на 4,6 %).

Оборот организаций по полному кругу хозяйствующих субъектов по Республике Бурятия в январе 2024 года составил 55,1 млрд рублей или 104,9 % (в действующих ценах) к январю 2023 года и 62,2 % к декабрю 2023 года (в действующих ценах). Наибольшую долю в обороте организаций в январе 2024 года формировали организации с основным видом экономической деятельности «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (30,1 %), «Добыча полезных ископаемых» (15,0 %), «Транспортировка и хранение» (14,7 %), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (11,0 %), «Обрабатывающие производства» (9,3 %).

Структура формирования оборота организаций по видам экономической деятельности в январе 2024 года (в процентах итогу)



Рис.3. https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рубль. Наблюдается увеличение заработной платы на 41,6 % по сравнению с ноябрем 2023 года и увеличение на 12,8 % – с декабрем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 141,2 % к уровню ноября 2023 года и 103,6 % к уровню декабря 2022 года.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2023 года составила 440,1 тыс. человек или 45,2 % от общей численности населения республики. Из них 417,0 тыс. человек были заняты в экономике республики и 23,1 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 55,2 %, уровень безработицы – 5,3 %. Уровень общей безработицы в декабре 2023 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 4,6 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 0,4 %.

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

The screenshot shows the Avito website interface for commercial real estate. On the left, there are filters for 'Купить' (Buy) and 'Снять' (Rent), and a list of object types: Офис, Производство, Свободного назначения, Общепит, Торговая площадь, Гостиница, Склад, Автосервис, and Здание целиком. Below these are price filters 'Цена, ₽' with 'от', 'до', and 'за всё' options. The main content area displays two listings. The first listing features a photo of a building exterior and text: 'Свободного назначения, 136 м²', '4 080 000 ₽ 30 000 ₽ за м²', 'Онлайн-показ', 'Ключевская ул., 60А/2 р-н Октябрьский', and 'Помещение состоит из 4-х отдельных, со своими када номерами помещение площадью 39 м²; 39,7 м²; 39,9 м²; 18,7 м². Возможна продажа каждого в отдельности, все помещения с окнами! Возможен обмен на автомобиль, либо квартиру. Возможен торг! 4 дня назад'. The second listing features a photo of an interior space and text: 'Продам помещение свободного назначения, 100.8 м²', '6 000 000 ₽ 59 524 ₽ за м²', 'Этажи Улан-Удэ 34756 завершённых объявлений', and 'Реквизиты проверены'.

Рис.7. Сегментация рынка коммерческой недвижимости на сайте Авито.

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



Продам помещение свободного назначения, 42.2 м²

3 100 000 Р 73 460 Р за м²

мкр-н Плодово-ягодная опытная станция,
ул. Третьякова, 14
р-н Железнодорожный
2 недели назад



Готовый бизнес, 78 кв.м

3 700 000 Р 47 436 Р за м²

ул. Лимонова, 6Д
р-н Железнодорожный
2 дня назад



Свободного назначения, 67 м²

5 700 000 Р 85 075 Р за м²

ул. Буйко, 21А
р-н Железнодорож
2 дня назад

Написать

Телефон



Свободного назначения, 141 м²

7 500 000 Р 53 191 Р за м²

Геологическая ул., 23
р-н Октябрьский
2 недели назад



Свободного назначения, 58.2 м²

8 500 000 Р 146 048 Р за м²

пр-т 50 лет Октября, 14
р-н Железнодорожный



Продам производственный цех вместе со столовой

9 200 000 Р 85 185 Р за м²

мкр-н Вагжанова, Батарейная ул.
р-н Советский
1 день назад



Продам помещеие свободного назначения, 56.8 м²

11 000 000 Р 193 662 Р за м²

ул. Жердева, 132
р-н Октябрьский
1 неделю назад



Торговая площадь, 300 м²

12 000 000 Р с НДС 40 000 Р за м²

ДНТ Багульник, 1019/1
1 день назад



Торговая площадь, 97.5 м²

12 187 500 Р 125 000 Р за м²

ул. А.У. Модогоева, 8
р-н Советский
2 недели назад



Торговая площадь, 584 м²

12 500 000 Р 21 404 Р за м²

Забайкальская ул., 7Б
р-н Октябрьский
1 неделю назад



Свободного назначения, 166.1 м²

12 600 000 Р 75 858 Р за м²

ул. Жуковского, 5
р-н Железнодорожный
2 недели назад



Общепит, 220 м²

15 000 000 Р 68 182 Р за м²

Октябрьская ул., 50А
р-н Железнодорожный
3 недели назад

Рис.8. Предложения объектов связанных с общественным питанием согласно сайта Авито.ру
https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/obshestvennoe_pitanie-ASgBAgICAKSwCNJWnsMNjtk5?f=ASgBAgICA0SwCNJW8hKg2gGeww2O2Tk&s=1



Торговая площадь, 20000 м²

15 000 000 Р 750 000 Р за м²
мкр-н Южный, ул. Бограда, 73А
р-н Октябрьский
3 недели назад



Онлайн-показ

Помещение свободного назначения, 115 м²

16 800 000 Р 146 087 Р за м²
ул. Свердлова, 13
р-н Советский
1 день назад



Общепит, 107 м²

17 500 000 Р 163 551 Р за м²
ул. Добролюбова, 9
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Онлайн-показ

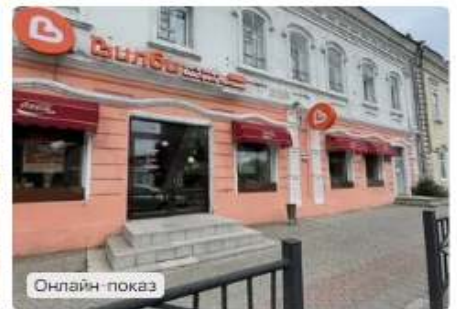
Помещение свободного назначения, 220 м²

18 000 000 Р 81 818 Р за м²
Столбовая ул., 56
р-н Октябрьский
1 день назад



Помещение свободного назначения 490 кв. м

18 000 000 Р 36 735 Р за м²
ул. Сахьяновой, 5А
р-н Октябрьский
2 недели назад



Онлайн-показ

Общепит, 169 м²

22 500 000 Р 133 136 Р за м²
ул. Куйбышева, 18
р-н Советский
3 дня назад



Онлайн-показ

Здание, 957 м²

49 900 000 Р 52 142 Р за м²
ул. Чертенкова, 78
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Первая линия

52 500 000 Р 82 965 Р за м²
Ключевская ул., 55Б
р-н Октябрьский
2 дня назад



Онлайн-показ

Банкетный зал, гостиница

80 000 000 Р 78 647 Р за м²
с. Сотниково, Тракторная ул., 26А
3 недели назад



Онлайн-показ

Свободного назначения, 350 м²

90 000 000 Р 257 143 Р за м²
ул. Жердева, 42
р-н Октябрьский
1 неделю назад



Онлайн-показ

Свободного назначения, 1360 м²

106 000 000 Р 77 941 Р за м²
пр-т 50 лет Октября, 33
р-н Железнодорожный
10 часов назад



Свободного назначения, 1200 м²

135 000 000 Р 112 500 Р за м²
Советский район
р-н Советский

Рис.8. Предложения объектов связанных с общественным питанием согласно сайта Авито.ру
https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/obshestvennoe_pitanie-ASgBAgICAKSwCNJWnsMNjtk5?f=ASgBAgICA0SwCNJW8hKg2gGeww2O2Tk&s=1



Онлайн-показ
Свободного назначения, 2662 м²
145 000 000 ₽ 54 470 ₽ за м²
Тобольская ул., 40
р-н Октябрьский
1 день назад

Рис.8. Предложения объектов связанных с общественным питанием согласно сайта Авито.ру https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/obshestvennoe_pitanie-ASgBAGlCAkSwCNJWnsMNjtk5?f=ASgBAGlCA0SwCNJW8hKg2gGeww2O2Tk&s=1

<p>1/30</p> <p>Отдельный вход</p> <p>20 000 000 ₽ 36 000 000 ₽ 28 129 ₽/м²</p> <p>Торговое помещение - 711 м² - 2/2 эт. ул. Садовая р-н Сотниково</p> <p>Показать телефон</p>	<p>1/28</p> <p>Отдельный вход</p> <p>22 000 000 ₽ 28 252 ₽/м²</p> <p>Офис - 778.7 м² - 1/2 эт. ул. Бабушкина, д. 183 р-н Саяны</p> <p>+7 964 402 35 79 Анна Богдановна</p>
<p>1/5</p> <p>Отдельный вход</p> <p>37 000 000 ₽ 61 667 ₽/м²</p> <p>Торговое помещение - 600 м² - 2/3 эт. ул. Камова, д. 25 р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>	<p>1/5</p> <p>Отдельный вход</p> <p>106 000 000 ₽ 62 685 ₽/м²</p> <p>Торговое помещение - 1691 м² - 1/2 эт. ул. Намжилова, д. 6 р-н Акбас</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.8а. предложения объектов свободного назначения (схожих с оцениваемым) на сайте <https://ulan-ude.etagi.com/>

The image displays a grid of eight real estate listings from the website 'Этажи'. Each listing card contains a main image, a small thumbnail in the top left corner, a heart icon for favorites in the top right, and a 'Показать телефон' (Show phone) button at the bottom. The listings are as follows:

- Listing 1 (Top Left):** 1/25. Separate entrance. Price: 8 000 000 ₽ (was 11 000 000 ₽). 32 051 ₽/м². Commercial premises, 249.6 м², 1/1 floor. Address: ул. Тракторная, р-н Гремячинск.
- Listing 2 (Top Right):** 1/24. Separate entrance. Price: 6 000 000 ₽. 34 110 ₽/м². Free purpose, 175.9 м², -1/5 floor. Address: ул. Лощенкова, д. 19ак.1, р-н Бурвод.
- Listing 3 (Second Row Left):** 1/29. Separate entrance. Price: 8 400 000 ₽. 34 314 ₽/м². Free purpose, 244.8 м², 1/2 floor. Address: ул. Талаликина, д. 21а, р-н Солдатский п.
- Listing 4 (Second Row Right):** 1/27. Separate entrance. Price: 11 500 000 ₽. 34 849 ₽/м². Free purpose, 330 м², 2/2 floor. Address: ул. Арбузова, р-н Зеленхоз.
- Listing 5 (Third Row Left):** 1/4. Separate entrance. Price: 25 000 000 ₽. 34 892 ₽/м². Free purpose, 716.5 м², 1/1 floor. Address: ул. Куйбышева, р-н Центр города.
- Listing 6 (Third Row Right):** 1/26. Separate entrance. Price: 5 600 000 ₽. 35 000 ₽/м². Free purpose, 160 м², -1/4 floor. Address: ул. Невского переулок, д. 4а, р-н Загорск.
- Listing 7 (Bottom Row Left):** 1/43. Separate entrance. Price: 24 864 000 ₽ (was 25 000 000 ₽). 240 000 ₽/м². Office, 103.6 м², 1/10 floor. Address: ул. Краснофлотская, д. 2а, р-н 41 квартал.
- Listing 8 (Bottom Row Right):** 1/20. Separate entrance. Price: 9 500 000 ₽. 219 907 ₽/м². Commercial premises, 43.2 м², 5/5 floor. Address: ул. Балтахинова, р-н Центр города.

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







 <p>1/35</p> <p>Отдельный вход</p> <p>7 500 000 ₹ 47 229 ₹/м²</p> <p>Торговое помещение 158.8 м² 1/1 эт. ул. Ленина р-н Иволгинск</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/6</p> <p>Отдельный вход</p> <p>12 000 000 ₹ 47 487 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение 252.7 м² 1/2 эт. ул. Тракторная р-н Аршан с</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/25</p> <p>Отдельный вход</p> <p>16 000 000 ₹ 48 825 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение 327.7 м² -1/5 эт. ул. Терешковой, д. 32а р-н Саяны</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/6</p> <p>Отдельный вход</p> <p>20 000 000 ₹ 50 000 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение 400 м² 2/2 эт. ул. Коллективная р-н Шишковка</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/17</p> <p>Отдельный вход</p> <p>18 000 000 ₹ 53 413 ₹/м²</p> <p>Торговое помещение 337 м² 1/1 эт. ул. Бабушкина р-н Телецентр</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/16</p> <p>Отдельный вход</p> <p>7 600 000 ₹ 53 597 ₹/м²</p> <p>Торговое помещение 141.8 м² -1/9 эт. ул. Геологическая р-н Саяны</p> <p>Показать телефон</p>

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







 <p>Просмотрено 1/42</p> <p>Отдельный вход 40 000 000 Р 100 100 Р/м² Свободное назначение 399.6 м² 1/2 эт. ул. Банзарова р-н Центр города</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/37</p> <p>Отдельный вход 13 000 000 Р 100 932 Р/м² Свободное назначение 128.8 м² -1/4 эт. ул. Боевая, д. 7в р-н Гормолзавод</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/9</p> <p>Отдельный вход 14 000 000 Р 102 190 Р/м² Офис 137 м² 1/5 эт. ул. Ринчино, д. 2в р-н 102 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/31</p> <p>Отдельный вход 11 300 000 Р 13 200 000 Р 102 727 Р/м² Офис 110 м² 1/5 эт. ул. Жердева р-н 43 квартал</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/24</p> <p>Отдельный вход 16 000 000 Р 73 767 Р/м² Свободное назначение 216.9 м² 1/5 эт. ул. Моховая, д. 8а р-н Кирзавод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/15</p> <p>Отдельный вход 12 600 000 Р 21 000 000 Р 75 858 Р/м² Торговое помещение 166.1 м² ул. Жуковского, д. 5 р-н Октябрь</p> <p>Показать телефон</p>

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

The image displays six real estate listings from the 'Этажи' website, arranged in a 3x2 grid. Each listing features a photograph of the property, a price tag, area information, and location details. The listings are as follows:

- Listing 1 (Top Left):** Price: 18 000 000 ₽ (79 646 ₽/м²). Area: 226 м². Location: ул. 104 квартал, д. 4. Includes a photo of the entrance with a sign 'ВСЯ МАГАЗИН'.
- Listing 2 (Top Right):** Price: 9 000 000 ₽ (81 301 ₽/м²). Area: 110.7 м². Location: ул. Ключевская, р-н 20А квартал. Includes a photo of a colorful interior hallway.
- Listing 3 (Middle Left):** Price: 15 000 000 ₽ (83 103 ₽/м²). Area: 180.5 м². Location: ул. Борсоева, р-н Виадук. Includes a photo of a modern living room.
- Listing 4 (Middle Right):** Price: 11 000 000 ₽ (92 671 ₽/м²). Area: 118.7 м². Location: ул. Модогоева, д. 1а, р-н Виадук. Includes a photo of a playroom with colorful furniture.
- Listing 5 (Bottom Left):** Price: 10 000 000 ₽ (96 618 ₽/м²). Area: 103.5 м². Location: ул. Ключевская, д. 39, р-н 18 квартал. Includes a photo of a bright, empty office space.
- Listing 6 (Bottom Right):** Price: 15 000 000 ₽ (96 837 ₽/м²). Area: 154.9 м². Location: ул. Дорожная, р-н Горячинск. Includes a photo of a wooden building in a wooded area.

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

The image displays six real estate listings from the Etagi website, arranged in a 3x2 grid. Each listing card contains a main image, a price tag, a unit price, a description of the property type and area, and the location. A 'Показать телефон' (Show phone) button is present at the bottom of each card.

Image	Price (₽)	Unit Price (₽/м²)	Property Type & Area (м²)	Location
	40 000 000	100 100	Свободное назначение 399.6 м² 1/2 эт.	ул. Банзарова р-н Центр города
	13 000 000	100 932	Свободное назначение 128.8 м² -1/4 эт.	ул. Боевая, д. 7в р-н Горьковский
	20 000 000	119 904	Торговое помещение 166.8 м² 1/5 эт.	ул. 50-летия Октября проспект, д. 40 р-н Октябрь
	15 300 000	135 398	Офис 113 м² 1/6 эт.	ул. Ермаковская, д. 7 р-н Батарейка
	15 000 000	135 993	Свободное назначение 110.3 м² 1/5 эт.	ул. Октябрьская, д. 17 (ПВЗ) р-н ПВЗ
	15 900 000	140 957	Свободное назначение 112.8 м² 1/2 эт.	ул. Ленина р-н Центр города

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



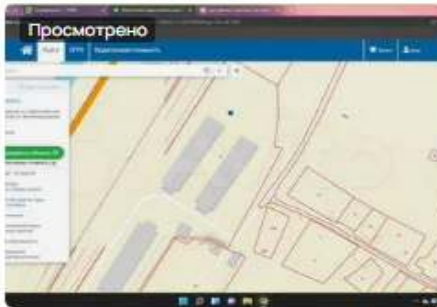
Просмотрено
Участок 61 сот. (промназначения)
500 000 ₽ 8 197 ₽ за сотку
 с. Ошурково
 2 недели назад



Просмотрено
Участок 5 сот. (промназначения)
2 900 000 ₽ 580 000 ₽ за сотку
 ул. Борсоева, 105
 1 неделю назад



Просмотрено
Участок 1,5 га (промназначения)
3 500 000 ₽ 23 333 ₽ за сотку
 А-340, 4-й километр
 4 дня назад



Просмотрено
Участок 3 га (промназначения)
3 500 000 ₽ 11 667 ₽ за сотку
 пос. при станции Саянтуй,
 Железнодорожная ул., 8
 2 недели назад



Просмотрено
Участок 1,5 га (промназначения)
3 500 000 ₽ 23 333 ₽ за сотку
 Октябрьский район
 2 недели назад



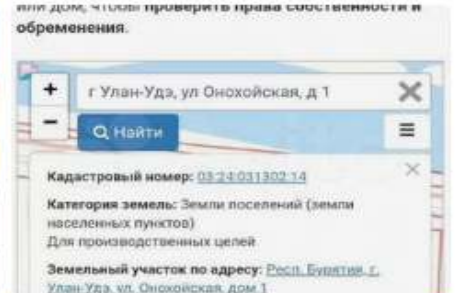
Просмотрено
Участок 10 сот. (промназначения)
4 000 000 ₽ 400 000 ₽ за сотку
 Железнодорожный район
 2 недели назад



Участок 7,2 сот. (промназначения)
5 000 000 ₽ 694 444 ₽ за сотку
 Приречная ул., 2Вк1
 3 дня назад



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



Просмотрено
Участок 94 сот. (промназначения)
6 500 000 ₽ 69 149 ₽ за сотку
 Онохойская ул., 1
 3 недели назад



Участок 70 сот. (промназначения)
6 999 999 ₽ 100 000 ₽ за сотку
 мкр-н Кирзавод
 2 дня назад



Просмотрено
Участок 4,5 сот. (промназначения)
7 500 000 ₽ 1 666 667 ₽ за сотку
 Октябрьский район
 3 недели назад



Просмотрено
Участок 96 сот. (промназначения)
7 800 000 ₽ 81 250 ₽ за сотку
 Хоринская ул., 1А
 1 неделю назад

Рис. 9. Предложения продажи земельных участков коммерческого назначения https://www.avito.ru/ulan-ude/zemlynye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUswA9oQAUCmCBTqVQ?context=H4sIAAAAAAAAAA_0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WylrYyNLNSKk5NLerOcMsvy_g3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&s=1



Участок 70 сот.
(промназначения)
7 800 000 Р 111 429 Р за сотку
Железнодорожный район
2 недели назад



Участок 57 сот.
(промназначения)
8 000 000 Р 140 351 Р за сотку
с. Нижний Саянтуй, Молодёжная ул., 6
7 часов назад



Участок 17 сот.
(промназначения)
8 000 000 Р 470 588 Р за сотку
Корабельная ул., 32
3 недели назад



Участок 74,8 сот.
(промназначения)
8 200 000 Р 109 626 Р за сотку
Забайкальская ул., 11
3 недели назад



Участок 74,8 сот.
(промназначения)
8 500 000 Р 113 636 Р за сотку
Забайкальская ул., 2
5 дней назад



Участок 10 сот.
(промназначения)
9 500 000 Р 950 000 Р за сотку
мкр-н Батарейка
1 неделю назад

Учтенный

Категория земель
Земли поселений (земли населенных пунктов)

Кадастровая стоимость
1 916 673,84 руб.

Площадь
3 600 м² (Уточненная площадь)

Адрес
Бурятия респ, г Улан-Удэ, 1 км. Спиртзаводской трассы

Участок 36 сот.
(промназначения)
10 000 000 Р 277 778 Р за сотку
Октябрьский район
11 часов назад



Участок 1,33 га
(промназначения)
10 300 000 Р 77 269 Р за сотку
Восточно-Сибирская железная дорога,
станция Медведчиково, 14



Участок 21,1 сот.
(промназначения)
15 000 000 Р 710 900 Р за сотку
ул. Сахьяновой, 9
3 недели назад



Участок 1,31 га (промназначения)
16 000 000 Р 122 137 Р за сотку
мкр-н Южный, ул. Богграда
3 недели назад



Участок 17 сот.
(промназначения)
23 000 000 Р 1 352 941 Р за сотку
Красногвардейская ул., 12
2 недели назад



Участок 20 сот.
(промназначения)
25 000 000 Р 1 250 000 Р за сотку
Советская ул.
3 недели назад

Рис. 9. Предложения продажи земельных участков коммерческого назначения https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya-ASgBAQICAUSWA9oQAUCmCBTqVQ?context=H4sIAAAAAAAAAA0q0MrSqLraysFJKK8rPDUhMT1WyLrYyNLNSKk5NLerOcMsvy3PTEIPLVGyrgUEAAD_xf8iH4tAAAA&s=1

The image displays a grid of eight real estate listings for land parcels. Each listing consists of a photo, a price tag, a price per hectare, a plot size, and an address. A 'Show phone' button is present at the bottom of each listing.


Price (₽)	Price/ha (₽/сот.)	Plot Size (сот.)	Address
25 500 000	300 000	85	ул. Домостроительная, р-н Силикатный п.
59 700 000	300 000	199	ул. Домостроительная, р-н Силикатный п.
163 500 000	300 000	545	ул. Домостроительная, д. 6/н, р-н Силикатный п.
15 000 000	300 000	50	ул. Домостроительная, р-н Силикатный п.
6 850 000	329 169	20.81	ул. Куйбышева, р-н Центр города
15 000 000	441 176	34	ул. Тюленина, р-н Матросова п.
15 000 000	478 011	31.38	ул. Забайкальская, р-н Силикатный п.
6 900 000	511 111	13.5	ул. 104 квартал, р-н 104 квартал

Рис.10. Предложения о продаже земельных участков [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=land&type\[\]=dev_land&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=land&type[]=dev_land&orderId=pricem2asc)

The image displays a grid of six real estate listings from the website etagi.com. Each listing includes a main image, a price, a price per square meter, the plot area, and the address. A 'Показать телефон' (Show phone) button is present at the bottom of each listing.

Price (₽)	Price per sq.m (₽/сот.)	Plot Area (сот.)	Address
19 500 000 (was 19 600 000)	688 316	28.33	ул. Приречная, р-н Авторьнок на Приречной
15 000 000	709 555	21.14	ул. Сахьяновой, р-н ТСК
12 800 000	752 941	17	ул. Ермаковская, р-н Батарейка
35 000 000	892 174	39.23	ул. Хоца Намсареева, р-н Элеватор
8 000 000 (was 8 400 000)	1 217 660	6.57	ул. Свободы, р-н Центр города
8 800 000	1 437 910	6.12	ул. Сахьяновой, д. 20, р-н ТСК

Рис.10. Предложения о продаже земельных участков [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=land&type\[\]=dev_land&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=land&type[]=dev_land&orderId=pricem2asc)



Коммерческая земля 40 сот. за 25 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, улица Худя Нансаравы

Предлагается к продаже земельный участок в одном из центральных районов г. Улан-Удэ. Участок расположен на пересечении улиц Худя Нансаравы и Жуковского, выгодное расположение для любого вида. Участок прилегающий Прибору - Строительного. Общественный поводья п. используется.

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

Оптовый


Документы

Идентификация продавца

[+7 914 680-14...](#)

В избранное

Показать фото



Коммерческая земля 27 сот. за 3,1 млн. руб.
УСН

Тальцы мкр.
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Тальцы мкр. улица Болонверская

Полностью действующая и в отличном состоянии АЗС - 27 соток земли в собственности, - капитальное здание 1 этаж, 2 колонны, гараж, 3 - 60 м2, 4 бочка (AW92.93. Давление топлива) - резервуар. Бочка: полная в отличном состоянии очень красиво. Справный трафик...

[Позвонить телефону](#)

Оптовый


Документы

Идентификация продавца

[+7 914 090-26...](#)

В избранное

Показать фото



Коммерческая земля 17 сот. за 2,5 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Пролетарская улица

Акт: 42423734. Предлагается 3 земельных участка по 6, 6 и 3 соток. Вид разрешенного использования для размещения объектов туристической базы. Очень удобное месторасположение, в пяти минутах от центра. Можно использовать под турбазу, глба для всех видов. Рядом прокат...

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)


Документы

Идентификация продавца

[+7 960 580-12...](#)

В избранное

Показать фото



Коммерческая земля 68 сот. за 13,5 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Третьяковская улица, 26

Предлагается производственная база по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Третьяков, 26А. На территории площадью 6795 м2 расположены: складские и теплые капитальные паркинги и складские помещения. Имеется вход/выход с открытыми пандусами с обеих сторон и/или путей, для погрузки и разгр...


[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

[+7 960 500-19...](#)

В избранное

Показать фото



Коммерческая земля 68 сот. за 13,5 млн. руб.
УСН

Улан-Удэ
Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Третьяковская улица, 26

Предлагается производственная база по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Третьяков, 26А. На территории площадью 6795 м2 расположены: складские и теплые капитальные паркинги и складские помещения. Имеется вход/выход с открытыми пандусами с обеих сторон и/или путей, для погрузки и разгр...


[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

[+7 960 530-19...](#)

В избранное

Показать фото



Коммерческая земля 60 сот. за 24 млн. руб.
УСН

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

Предлагается база на Пролетарской металлургии, 503 километр, расположена на земельном участке общей площадью 6000 квадратных метров. На территории расположены здание склада и тепловой станции площадью 4211 квадратный метр. Есть свои подстанции. Территория базы охраняет...

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)


[+7 994 050-24...](#)

В избранное



Показать фото

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

ulan-ude.etagi.com/commerce/9556857/



Посмотреть 14 фото

Мария Вадимовна
 ☎ +7 964 407 37 10
 Или оставьте ваш номер, и мы свяжемся с вами по телефону
 47 000 000 00 00
[Приветствие мне](#)
[Написать специалисту](#)

Офис, 488.8м²
 р-н ПБЗ, ул. Николай Петрова
[На карте](#)

70 000 000 Р
 143 208 Р/м²
[Расчитать ипотеку](#)
 Стоимость услуг для покупателя бесплатно

Описание
 Обновлено: 18.11.23
 Предается помещением своб. назначения, 1035.2 м²
 Предлагаем Вашему вниманию три объекта коммерческой недвижимости, расположенные на одном земельном участке. Здание расположено в районе /ПБЗ, ул. Николай Петрова. Одноэтажное здание, общей площадью 488,8 кв.м. Назначение: кафе, торговые помещения (магазин), офисы, почта (вызовного обслуживания).
 Двухэтажное здание, общей площадью 352,1 кв.м.. Назначение: торговля.
 Одноэтажное здание, общей площадью 194,3 кв.м. Назначение: СТО, складские помещения.
 Все здания расположены на земельном участке площадью 3851 кв.м. [Еще](#)



avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_179.3_m_3193007/

Продажи > Помещение общественного питания

Продам помещение общественного питания, 179.3 м²

20 000 000 Р
 111 563 Р за м²

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

[Показать телефон](#)
 +7 964 407 37 10

[Написать сообщение](#)
 Отвечает в течение 1 дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще варианты?](#) [Топ-услугами?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Онлайн-компания
[Результаты проверки](#)

[Подписаться на продвижение](#)
 Контактное лицо: Даркина Анна

О помещении
 Вид: с улицы
 Отдельный вход: есть
 Общая площадь: 179.3 м²

Этаж: 1
 Отделка: офисная
 Тип сделки: продажа

Расположение
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Добродолюва, 1
 р-н Железнодорожный
[Скрыть карту](#)

Арт. 48478168
Продается действующий бизнес, кафе в центре города по улице Дзержинского

20 000 000 Р
111 545 Р за м²

[Показать телефон](#)
взрослым-клим

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прибыль? Торгуем? Когда можно посмотреть?

Оксана
Компанием

[Результаты просмотра](#)

Подпишитесь на продвижение
Контакты в яндекс
Доминион Алтас

1. Хорошая проходимость, наработанный и постоянный поток посетителей;
2. Персонал готовый продолжить работу;
3. Заходи и зарабатывать уже сегодня;
4. Площадь кафе 179 кв.м.
5. Вся мебель (столы, стулья, кресла и тд), оборудование (раздаточная, термоскот, холодильники и лари, плита и т.д.), посуда (кастрюли, чашки, ложки и тд) будут переданы новому владельцу;
6. В зале 12 столов с 48 посадочными местами;
7. Отдельная кабинка для посетителя на 6 человек;
8. Просторная и комфортная кухня, отдельная комната для разделки мясных продуктов;
9. Комната для персонала;
10. Также есть офис для ведения переговоров;
11. Два туалета для посетителей по 2 кв.м. и один для персонала;
12. Имеется кондиционер;
13. В 2019 году произведена замена электропроводки, труб отопления, труб водоснабжения канализационных труб.

Все вопросы обсуждаются при личной встрече.

Причина продажи - расширение и строительство нового кафе!

Всем клиентам, обратившимся в наше агентство, мы гарантируем:

- законность и прозрачность сделки;
- опыт, профессионализм и честность сотрудников;
- индивидуальную подход к каждому клиенту;
- экономично времени денег!

Документы готовы к сделке один собственник!

Рис. 12. Продажа сходных объектов под Кафе. В данном случае продается, как уже сформировавшийся бизнес, так как помимо объектов недвижимого имущества, в виде участка и строений, в стоимость включены объекты движимого имущества, такие как посуда оборудование, мебель и т.д.

Вывод:

Как видно данный анализ имеет значительный разброс, что может подтверждать предположение о неразвитости рынка и неактивности рынка в условиях нестабильной кризисной ситуации в стране. Анализ был проведен по Улан-Удэ где цены за 1 кв.м. похожих объектов с оцениваемым варьируются от 21 404 руб./ кв.м. до 257 143 руб./ кв.м. (наиболее дорогие коммерческие объекты по городу доходят до уровня цен 260 000 руб./ кв.м.). Стоит учитывать тот фактор что иногда в объявлениях о продаже коммерческой недвижимости можно встретить объявления о продаже складов или производственных баз. Соответственно анализ может иметь такой разброс, так как производственно-складская недвижимость стоит дешевле, чем офисно-торговый сегмент рынка. Средний диапазон цен на коммерческие помещения, помещения свободного назначения или схожие объекты, составляет от 60 000 руб./ кв.м. до 150 000 руб./ кв.м.

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

В каждом из административных центров районов города Улан-Удэ, есть свои наиболее дорогие объекты например в Октябрьском районе самая высокая цена за 1 кв.м. составляет 257 143 руб., так же цены по Октябрьскому району варьируются от 5000-10000 руб./ кв.м. до 257143 000 руб./ кв.м., в данный диапазон входят помещения в удовлетворительном состоянии, которые могут располагаться в подвальных помещениях и т.д., наиболее привлекательными объектами, являются торговые объекты расположенные на первой линии, а так же вблизи Административных центров районов, с большой проходимостью и транспортным потоком, цены таких объектов в Октябрьском районе варьируются от 60 000 – 150 000 руб./ кв.м.

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

Цены на земельные участки в городе под коммерческую застройку, и которые относятся к аналогичному сегменту рынка как оцениваемый земельный участок достигают до 16 666 руб./ кв.м., в целом по Улан-Удэ цены

варьируются от 200 рублей за 1 кв.м. до 16 666 руб. за 1 кв.м. Стоит отметить что участки схожие по назначению и физическим свойствам с объектом оценки, относятся к более дорогому виду недвижимости, так как подразумевают, что возведенные на них улучшения будут приносить доход. Есть в продаже участки, которые имеют улучшения в виде зданий, или старых заброшенных построек, данный фактор затрудняет процесс анализа.

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

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

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

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

Поэтому оценщик, указывая рыночную стоимость, не должен выделять из нее какие-либо налоги. Он должен просто писать «рыночная стоимость составляет столько-то». Так же стоит учитывать что при расчете и подборе объектов- Аналогов, нужна полная и достоверная информация , которая позволит Оценщику точно сказать, что объект Аналог продается по цене с учетом НДС.

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

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

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

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

Фактор площади объекта

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

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

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового сегмента по Улан-Удэ где цены за 1 кв.м. похожих объектов с оцениваемым варьируются от 21 404 руб./ кв.м. до 257 143 руб./ кв.м.(наиболее дорогие коммерческие объекты по городу доходят до уровня цен 260 000 руб./ кв.м.) . Стоит учитывать тот фактор что иногда в объявлениях о продаже коммерческой недвижимости можно встретить объявления о продаже складов или производственных баз. Соответственно анализ может иметь такой разброс, так как производственно-складская недвижимость стоит дешевле, чем офисно-торговый сегмент рынка. Средний диапазон цен на коммерческие помещения, помещения свободного назначения или схожие объекты , составляет от 60 000 руб./ кв.м. до 150 000 руб./ кв.м.

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

В каждом из административных центров районов города Улан-Удэ, есть свои наиболее дорогие объекты например в Октябрьском районе самая высокая цена за 1 кв.м. составляет 257 143 руб. , так же цены по Октябрьскому району варьируются от 5000-10000 руб./ кв.м. до 257143 000 руб./ кв.м., в данный диапазон входят помещения в удовлетворительном состоянии, которые могут располагаться в подвальных помещениях и т.д., наиболее привлекательными объектами, являются торговые объекты расположенные на первой линии, а так же вблизи Административных центров районов, с большой проходимостью и транспортным потоком, цены таких объектов в Октябрьском районе варьируются от 60 000 – 150 000 руб./ кв.м.

Цены на земельные участки в городе под коммерческую застройку, и которые относятся к аналогичному сегменту рынка как оцениваемый земельный участок достигают до 16 666 руб./ кв.м., в целом по Улан-Удэ цены варьируются от 200 рублей за 1 кв.м. до 16 666 руб. за 1 кв.м. Стоит отметить что участки схожие по назначению и физическим свойствам с объектом оценки, относятся к более дорогому виду недвижимости, так как подразумевают, что возведенные на них улучшения будут приносить доход. Есть в продаже участки, которые имеют улучшения в виде зданий, или старых заброшенных построек, данный фактор затрудняет процесс анализа.

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

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

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

Цель использования метода оценки заключается в том, чтобы установить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Основные аспекты данных подходов кратко описаны в пунктах. Предприятие должно использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход в данном случае будет применен.

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

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

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с

объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

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

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта

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

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

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

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

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

б) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок

и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов осуществлялся Оценщиками по следующим правилам (подпункт в п. 22 разд. VII «Подходы к оценке» ФСО №7) цена предложения, представленные на рынке г. Улан-Удэ в 2023-2024 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости. При отборе объектов-аналогов Оценщики исходили из следующих общих существенных допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 11. Описание объектов-аналогов для здания кафе

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	нежилое здание	Нежилое здание с земельным участком бывший ресторан	нежилое здание кафе	нежилое здание свободного назначения. (офисное)	нежилое помещение свободного назначения
Цена предложения, руб.	оценка	106 000 000	40 000 000	30 000 000	39 000 000
Тип объекта	Здание ресторана (Кафе)	Здание ресторана (Кафе)	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	нежилое помещение свободного назначения

Дата предложения	оценка	15.03.2024	09.03.2024	23.03.2023	02.03.2024
Общая площадь, кв.м.	259,2	1360	399,6	298	312,9
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	77 941,18	100 100,10	100 671,14	124 640,46
Дополнительная информация		89835303453 Альбина, объект продается без НДС	89644116703 Людмила Альбина, объект продается без НДС	В объявлении сразу указано без НДС	Цена указана без НДС
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина 32Б	Республика Бурятия, Улан-Удэ, пр-т 50 лет Октября, 33 р-н Железнодорожный	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Банзарова	Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Банзарова, 17	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Свердлова, 6Вк1 р-н Советский
Инженерное обеспечение	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются	Все коммуникации имеются
Этажность	1+подвал	1 этаж + цоколь	здание 2 этажа	здание 2 этажа	встроенное помещение
Состояние отделки	Хороший качественный ремонт	Здание в хорошем состоянии	в хорошем состоянии.	в хорошем состоянии.	в хорошем состоянии.
Краткое описание местоположения	<p>Район относится к спальному и близок к административному центру Октябрьского района. Объект находится на первой линии, в крупном жилом массиве. Высокий пешеходный трафик, крупная транспортная развязка, большая автопарковка, открытый фасад. Район расположения объекта насыщен административными, торговыми и социальными объектами - ТЦ «Баянгол», ТЦ Дом Торговли, банки "Сбербанк", "ОТП банк", Росгосстрах банк, школы, аптеки, страховые компании, рестораны и кафе. Рядом со зданием оживленный автомобильный трафик.</p>	<p>Район относится к спальному и близок к административному центру Железнодорожного района. Объект находится на первой линии, имеет свой огороженный участок и заезд на территорию. Так же в окружении находится парк им. Орешкова . Остановки общественного транспорта в пешей доступности. напротив находятся многоквартирные жилые дома, ЖД колледж, и ЛВРЗ.</p>	<p>Район объекта относится к центральной части города, и объект расположен вблизи культурно-исторического центра. В окружении достаточное количество торгово-деловых объектов, административные здания, недалеко расположены Гостинные ряды с большим количеством магазинов, офисных помещений сферы обслуживания, культурно-досуговые места, Арбат и т.д. так же в районе объекта есть различные Банки, кафе, много остановок общественного транспорта.</p>	<p>Район объекта относится к центральной части города, и объект расположен вблизи культурно-исторического центра. В окружении достаточное количество торгово-деловых объектов, административные здания, недалеко расположены Гостинные ряды с большим количеством магазинов, офисных помещений сферы обслуживания, культурно-досуговые места, Арбат и т.д. так же в районе объекта есть различные Банки, кафе, много остановок общественного транспорта.</p>	<p>Район объекта относится к центральной части города, и объект расположен вблизи культурно-исторического центра. В окружении достаточное количество торгово-деловых объектов, административные здания, недалеко расположены Гостинные ряды с большим количеством магазинов, офисных помещений сферы обслуживания, культурно-досуговые места, Арбат и т.д. так же в районе объекта есть различные Банки, кафе, много остановок общественного транспорта.</p>
Ссылка на источник	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1360_m_2148362346	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6845663/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/284013322/	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_312.9_m_2667302727

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

Таблица 12. Описание объектов аналогов земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	Земельный участок населенных пунктов - для размещения объектов питания	Земельный участок - для размещения магазина	земельный участок-земли населенных пунктов, для размещения объектов торгового назначения.
Цена предложения, руб.	оценка	6 900 000	12 800 000
Дата предложения	15.03.2024	03.03.2024	02.08.2023
Общая площадь, кв.м.	205	1350	1700
Вид права	Общая долевая собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	5 111,11	7 529,41
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина 32 Б.	Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н 104 квартал, ул. 104 квартал р-н Октябрьский I	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-р-н Батарейка, ул. Ермаковская
Наличие благоустройств	Центральные коммуникации	возможность подключения	возможность подключения
краткое описание местоположения	участок расположен вблизи административного центра Октябрьского района, очень большая проходимость, высокий пеший и автомобильный поток, напротив расположена остановка общественного транспорта. Участок расположен практически на первой линии. Местоположение относится к спальным районам, вблизи административного центра района.	Участок, расположен вблизи крупной автомагистрали города, которая соединяет пути от Октябрьского района, и выезд из города в Тарбагатайский район, рядом расположена автобусная остановка, различные магазины, Торговый центр МЕД, высокий автомобильный трафик .	Участок, расположен вблизи центральной части города. В окружении объекта многоквартирная жилая застройка, административные здания, так же вблизи находится продовольственные оптовые базы. Есть школа и детские сады. Участок расположен на первой линии, в центре деловой и торговой активности, так как рядом расположены крупные продовольственные базы.
Ссылка	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4985652/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7560030/
Примечание: на текущий момент на рынке земельных участков, основанная масса объявлений это продажа производственных земель, либо несколько участков под коммерческую застройку, а так же участки с имеющимся на них улучшениями. Данные предложения не совсем корректно принимать так как это приводит к большим значениям корректировок на функциональное назначение.			

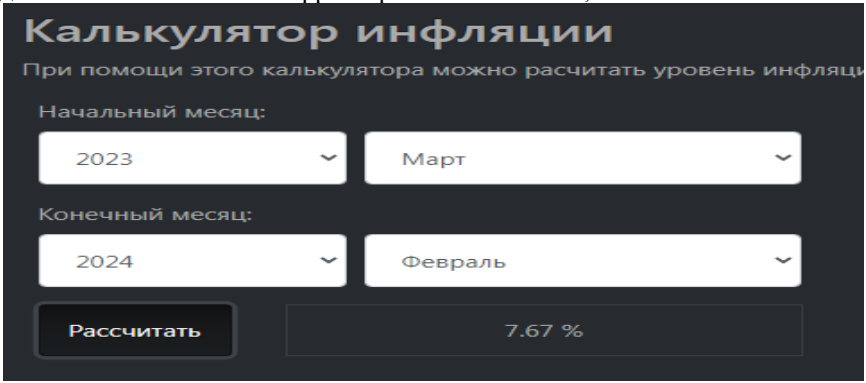
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

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

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

Таблица 13. Обоснование корректировок для оцениваемого здания

Корректировка по элементу	Аналог и	Поправка %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату оценки	1	0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика
	2	0	
	3	7,67	
	4	0	

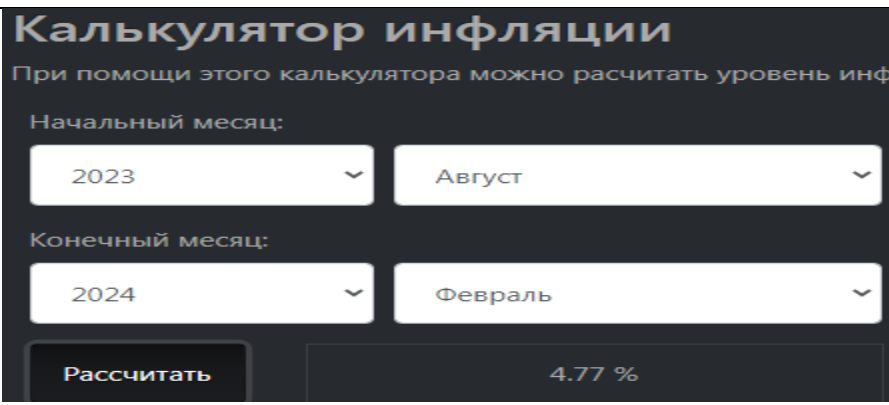
			<p>изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. В данном случае корректировка не потребуется, для Аналогов № 1,2,4 а для объекта налога № 3 корректировка составит =7,67%.</p>  <p>Калькулятор инфляции При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции</p> <p>Начальный месяц: 2023 Март</p> <p>Конечный месяц: 2024 Февраль</p> <p>Рассчитать 7.67 %</p>																																																							
<p>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</p>	<p>1 2 3 4</p>	<p>-17,5 -17,5 -17,5 -17,5</p>	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений., может достигать до 24%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 451, стр. 463. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.. В данном случае поправка составит -17,5%, так как объект оценки, является зданием для ведения определенного вида стоимости.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный вариант составлен на октябрь 2021 г.</p> <p>Таблица 451. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы распространенных интервалов, неактивный рынок.</p> <table border="1" data-bbox="699 1032 1449 1323"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Средние</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложения объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12.5%</td> <td>8.0%</td> <td>17.0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15.0%</td> <td>9.2%</td> <td>20.8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13.0%</td> <td>7.5%</td> <td>18.5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12.5%</td> <td>7.2%</td> <td>17.8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15.0%</td> <td>9.5%</td> <td>20.5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17.5%</td> <td>11.0%</td> <td>24.0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Средние	Расширенный интервал		Цены предложения объектов				1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%																				
Класс объектов	Неактивный рынок																																																									
	Средние	Расширенный интервал																																																								
Цены предложения объектов																																																										
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%																																																							
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%																																																							
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%																																																							
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%																																																							
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%																																																							
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%																																																							
<p>Корректировки на местоположение %</p>	<p>1 2 3 4</p>	<p>0 -6 -6 -6</p>	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города, наличие остановок общественного транспорта, наличие высокого автомобильного потока и многое другое. В данном случае объект оценки расположен в центре Октябрьского района с деловой активностью, объект аналог 1 расположен в аналогичном р-не, недалеко от объекта оценки. Объект Аналог 2, 3 и Аналог 4 расположены вблизи исторического центра города, к нему принимается корректировка – 6%. Корректировки принимаются согласно справочнику оценщика недвижимости под ред. Лейфера. Л.А. 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблица 78, матрица коэф. Для торговой недвижимости стр. 152.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный вариант составлен на октябрь 2021 г.</p> <p>Таблица 78. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения до 0,5млн чел.</p> <table border="1" data-bbox="683 1809 1497 2096"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Цены</th> <th colspan="6">Аналог</th> </tr> <tr> <th>исторический центр города</th> <th>центры деловой активности</th> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <th>Среднеэтажная жилая застройка</th> <th>зона автомагистралей</th> <th>окраины (бульвары)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,21</td> <td>1,31</td> <td>1,37</td> </tr> <tr> <td>центры деловой активности</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,15</td> <td>1,23</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>многоквартирная жилая застройка</td> <td>0,86</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>среднеэтажная жилая застройка</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>зона автомагистралей</td> <td>0,78</td> <td>0,81</td> <td>0,89</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>окраины (бульвары)</td> <td>0,73</td> <td>0,78</td> <td>0,85</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Цены	Аналог						исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраины (бульвары)	исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,15	1,23	1,29	многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18	среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,88	0,97	1,00	1,09	1,14	зона автомагистралей	0,78	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05	окраины (бульвары)	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00
Цены	Аналог																																																									
	исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраины (бульвары)																																																				
исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37																																																				
центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,15	1,23	1,29																																																				
многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18																																																				
среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,88	0,97	1,00	1,09	1,14																																																				
зона автомагистралей	0,78	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05																																																				
окраины (бульвары)	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00																																																				

<p>Корректировка на тип объекта</p>	<p>1 2 3 4</p>	<p>0 0 0 +10</p>	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. Поправка берется на основании Справочника Оценщика Недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, и принимается для объекта Аналога 4 в размере +10%, так как этот аналог является встроенным помещением а не отдельно стоящим зданием. ($1/0,91=1,10$ следовательно корректировка +10%).</p> <p>Таблица 246. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал</p> <table border="1" data-bbox="660 421 1497 577"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td>0,91</td> <td>0,83</td> <td>0,99</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,83	0,99																																												
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																																									
Удельная цена																																																											
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,83	0,99																																																								
<p>Корректировка на площадь, %</p>	<p>1 2 3 4</p>	<p>+24 +23 0 +23</p>	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а так же и наоборот. Согласно Справочнику оценщика недвижимости, 2021 г. Офисно-Торговая недвижимость, для городов с небольшой численностью населения поправки для торговой недвижимости</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Соответствующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полный текст</p> <p>Таблица 239. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продаж</p> <table border="1" data-bbox="639 954 1497 1223"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Объект оценки</th> <th rowspan="3">Общая площадь, кв. м.</th> <th colspan="6">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>от 0 до 50</th> <th>от 50 до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>от 0 до 50</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,22</td> <td>1,49</td> <td>1,50</td> <td>1,82</td> </tr> <tr> <td>от 50 до 125</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,44</td> <td>1,45</td> <td>1,85</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,82</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,23</td> <td>1,24</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,67</td> <td>0,70</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,67</td> <td>0,69</td> <td>0,81</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,58</td> <td>0,60</td> <td>0,71</td> <td>0,87</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог						от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,82	от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,85	от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41	от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15	от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14	от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00
Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог																																																									
		от 0 до 50	от 50 до 125			от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																		
		от 0 до 50	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,82																																																			
от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,85																																																					
от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41																																																					
от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15																																																					
от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14																																																					
от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00																																																					
<p>Корректировка на материал постройки</p>	<p>1 2 3 4</p>	<p>0 0 0 0</p>	<p>Данная поправка учитывает разницу между материалом постройки здания. Оцениваемое здание построено из кирпича, все рассматриваемые аналоги построены из капитальных материалов. Корректировка не потребуется.</p>																																																								
<p>Корректировка на состояние отделки. %</p>	<p>1 2 3 4</p>	<p>0 0 0 0</p>	<p>В данном случае корректировка не потребуется, так как все рассматриваемые объекты аналоги имеет достаточно хороший ремонт, не требующий капитальных вложений и пригодны для использования.</p>																																																								
<p>Корректировка на функциональное назначение</p>	<p>1 2 3 4</p>	<p>0 0 +13 0</p>	<p>Так как на момент оценки рынок помещений под общественное питание не сильно развит. Оценщик ограничивается предложениями объектов различных назначений. Но так же можно отметить тот фактор, что некоторые помещения могут специализироваться по разному, например отдельно стоящие здания довольно не проблемно сделать из офиса кафе, а из кафе офис или иное помещение. А ситуация со встроенными помещениями немного затруднительна. Помимо этого для здания(помещения) общественного питания (Кафе-ресторана) необходимы дополнительные траты на Законодательные аспекты (пожарная охрана, нормы СЭС, разрешение и т.д.). В данном случае рассматриваемый объект Аналог 3 не совсем относится к объектам полностью идентичным объекту оценки. Оценщик подбирал аналоги поближе по местоположению к объекту оценки или же в схожем районе, более корректно, но найти помещение или здание полностью использовавшееся как кафе затруднительно. Поэтому оценщик применяет поправку на функциональное назначение, где отношение удельной цены объектов общественного питания к удельной цене подобного офисно-торгового объекта свободного назначения составляет 1,13. Т.е. +13% для объекта Аналога 3. ($1/0,88=1,13$ т.е. + 13%) .</p>																																																								

			<p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Оценка торгово-недвижимости и складские здания объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Таблица 445. Отношение удельной цены (ставки) объекта свободного назначения к удельной цене (ставке) подобного специализированного объекта общественного питания, среднее и расширенный интервал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания</td> <td>0,88</td> <td>0,80</td> <td>0,97</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,88	0,80	0,97									
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																						
Удельная цена																								
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,88	0,80	0,97																					
Корректировка на парковку	1 2 3 4	0 0 +16 0	<p>В данном случае все рассматриваемые объекты имеют организованную парковку, кроме объекта Аналога 3, так как данные объекты расположены на первой линии вдоль дороги, до парковки там практически нет, и она относится к стихийной, таким образом для расчетов с численностью менее 500 т.чел., поправка составит + 16%.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Оценка торгово-недвижимости и складские здания объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Таблица 215. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек по показателю парковки, удельные показатели цен продаж</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Торговые объекты</th> <th rowspan="2">аналог</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>организованная</th> <th>стихийная</th> <th>без парковки</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">объект оценки</td> <td>организованная</td> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>стихийная</td> <td>0,95</td> <td>1,02</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td>без парковки</td> <td>0,85</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Торговые объекты	аналог	аналог			организованная	стихийная	без парковки	объект оценки	организованная	1,00	1,16	1,18	стихийная	0,95	1,02	1,01	без парковки	0,85	0,98	1,00
Торговые объекты	аналог	аналог																						
		организованная	стихийная	без парковки																				
объект оценки	организованная	1,00	1,16	1,18																				
	стихийная	0,95	1,02	1,01																				
	без парковки	0,85	0,98	1,00																				
Корректировка на витринное остекление	1 2 3 4	0 0 0 -13	<p>В данном случае, объект Аналог 4 имеет витринное остекление, для подобного типа недвижимости, данный фактор оказывает влияние, к тому здание в котором расположен объект, более новой постройки, и помещение на первой линии в центре города достаточно привлекательный объект. Корректировка составит – 13%, ($1/1,15 = 0,87$ или – 13%)</p> <p>Таблица 431. Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта с витринным остеклением к удельной цене/арендной ставке такого же объекта без витринного остекления, среднее и расширенный интервал по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены торгового объекта с витринным остеклением к удельной цене такого же объекта без витринного остекления</td> <td>1,15</td> <td>1,07</td> <td>1,23</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены торгового объекта с витринным остеклением к удельной цене такого же объекта без витринного остекления	1,15	1,07	1,23									
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																						
Удельная цена																								
Отношение удельной цены торгового объекта с витринным остеклением к удельной цене такого же объекта без витринного остекления	1,15	1,07	1,23																					

Таблица 14. Обоснование корректировок для земельного участка

Корректировка по элементу	Аналог и	Поправка	Обоснование корректировки
Корректировка на дату оценки	1 2	0 +4,77	<p>Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения.</p> <p>В данном случае корректировка не потребуется для аналога 1, для аналога 2 = +4,77%</p>

																																																																																		
<p>Цена продажи</p>	<p>1 2</p>	<p>-15,7 -15,7</p>	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих земельных участков может достигать до -24,9%, в данном случае поправка составит -15,7% согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022. Земельные участки Часть 2. Под.ред. Лейфера Л.А.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)</p> <p>Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал</p> <table border="1" data-bbox="659 831 1457 1196"> <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">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>17,9%</td> <td>10,8%</td> <td>24,9%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)</td> <td>15,7%</td> <td>9,2%</td> <td>22,2%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td>20,3%</td> <td>12,6%</td> <td>28,1%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под жилую застройку (МЖС)</td> <td>15,9%</td> <td>9,3%</td> <td>22,5%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</td> <td>13,7%</td> <td>7,6%</td> <td>19,8%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под объекты рекреации</td> <td>18,3%</td> <td>11,7%</td> <td>24,9%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)</td> <td>17,2%</td> <td>10,2%</td> <td>24,3%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)</p> <p>Таблица 126. Значения скидки на торг на неактивном рынке (Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)) усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал</p> <table border="1" data-bbox="659 1323 1437 1675"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Категория городов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Москва</td> <td>н/д</td> <td>н/д</td> <td>н/д</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Санкт-Петербург</td> <td>н/д</td> <td>н/д</td> <td>н/д</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)</td> <td>15,9%</td> <td>9,0%</td> <td>24,3%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>н/д</td> <td>н/д</td> <td>н/д</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>15,7%</td> <td>9,3%</td> <td>22,0%</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего</td> <td>14,5%</td> <td>12,0%</td> <td>17,0%</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего</td> <td>15,7%</td> <td>10,7%</td> <td>20,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%	Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%	Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%	Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%	Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%	№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал		1	Москва	н/д	н/д	н/д	2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д	3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,9%	9,0%	24,3%	4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д	5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,7%	9,3%	22,0%	6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,5%	12,0%	17,0%	7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,7%	10,7%	20,5%
Класс объектов	Неактивный рынок																																																																																	
	Среднее	Расширенный интервал																																																																																
Цены предложений объектов																																																																																		
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%																																																																															
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%																																																																															
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%																																																																															
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%																																																																															
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%																																																																															
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%																																																																															
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%																																																																															
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал																																																																															
1	Москва	н/д	н/д	н/д																																																																														
2	Санкт-Петербург	н/д	н/д	н/д																																																																														
3	города с населением более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	15,9%	9,0%	24,3%																																																																														
4	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	н/д	н/д	н/д																																																																														
5	города с населением 500-1000 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,7%	9,3%	22,0%																																																																														
6	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов выше среднего	14,5%	12,0%	17,0%																																																																														
7	города с населением до 500 тыс. чел. и уровнем доходов ниже среднего	15,7%	10,7%	20,5%																																																																														
<p>Корректировка на местоположение</p>	<p>1 2</p>	<p>+14 0</p>	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает местоположение в черте города.. Для объекта Аналога № 1 корректировка составит +14%, так как он расположен в другой территориальной зоне чем объект оценки, для объекта аналога № 2 корректировка не потребуется согласно Справочнику оценщика недвижимости-2022. Земельные участки Часть 2. Под.ред. Лейфера Л.А.</p>																																																																															

			<p>Центры деловой активности</p> <p>Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администрации, государственных учреждений). Данной зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.</p>	II																																																							
			<p>Зоны автомагистралей</p> <p>Земли вдоль крупных транспортных артерий соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основными факторами является наличие высокого</p>	III																																																							
			<p>уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали по которым автомобиль следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.); здесь и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ИТ-крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений</p>																																																								
<p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).</p> <p>Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">под коммерческую застройку</th> <th colspan="6">Объект-аналог</th> </tr> <tr> <th>Центр города</th> <th>Центры деловой активности</th> <th>Зоны автомагистралей</th> <th>Индивидуальные жилые дома</th> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <th>Окраины города/промзоны</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>Центр города</th> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,31</td> <td>1,45</td> <td>1,32</td> <td>1,56</td> </tr> <tr> <th>Центры деловой активности</th> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,27</td> <td>1,16</td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <th>Зоны автомагистралей</th> <td>0,77</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,01</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <th>Индивидуальные жилые дома</th> <td>0,69</td> <td>0,79</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>0,91</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <td>0,76</td> <td>0,87</td> <td>0,99</td> <td>1,10</td> <td>1,00</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <th>Окраины города, промзоны</th> <td>0,64</td> <td>0,73</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>					под коммерческую застройку	Объект-аналог						Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города/промзоны	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18	Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00
под коммерческую застройку	Объект-аналог																																																										
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города/промзоны																																																					
Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56																																																					
Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36																																																					
Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19																																																					
Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08																																																					
Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18																																																					
Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00																																																					
Корректировка на коммуникации	1 2	0 0	<p>Рассматривая свободные земельные участки стоит учитывать что, подключение к инженерным сетям различного назначения в пределах города, не столь трудоемкий процесс. Для таких земельных участков чаще всего рассматривается возможность подключения к электросетям и водоснабжению. Соответственно так как рассматривается свободный земельный участок для определения его стоимости и объекты аналоги имеют схожую возможность подключения к коммуникациям, поправка в данном случае не принимается.</p>																																																								
Корректировка на масштаб	1 2	0 0	<p>Данная корректировка учитывает разницу в цене по площади, так как если объект имеет более большую площадь то цена 1 кв.м. уменьшиться, так же и наоборот, но в основном данная поправка имеет значение быть для площадей крупномасштабных. На основании Справочника оценщика недвижимости-2022, том Земельные участки. Часть 2, корректировка в данном случае не потребуется.</p>																																																								

			<p style="text-align: center;">Справочник: оценка недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)</p> <p style="text-align: right;">Таблица 44</p> <p style="text-align: center;">Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, сот.</th> <th colspan="11">аналог</th> </tr> <tr> <th>0-50</th> <th>50-100</th> <th>100-200</th> <th>200-300</th> <th>300-400</th> <th>400-500</th> <th>500-600</th> <th>600-700</th> <th>700-800</th> <th>800-900</th> <th>900-1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-50</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> <td>1,24</td> <td>1,26</td> <td>1,28</td> <td>1,30</td> <td>1,31</td> <td>1,33</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <td>50-100</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,10</td> <td>1,13</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> <td>1,19</td> <td>1,20</td> <td>1,21</td> <td>1,23</td> </tr> <tr> <td>100-200</td> <td>0,87</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,07</td> <td>1,09</td> <td>1,11</td> <td>1,12</td> <td>1,14</td> <td>1,15</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <td>200-300</td> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,05</td> <td>1,07</td> <td>1,08</td> <td>1,09</td> <td>1,10</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <td>300-400</td> <td>0,81</td> <td>0,88</td> <td>0,93</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,04</td> <td>1,05</td> <td>1,06</td> <td>1,07</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>400-500</td> <td>0,79</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,03</td> <td>1,04</td> <td>1,05</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>500-600</td> <td>0,78</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,03</td> <td>1,04</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>600-700</td> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>0,89</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,02</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>700-800</td> <td>0,76</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>800-900</td> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td>900-1000</td> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,86</td> <td>0,90</td> <td>0,92</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,97</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, сот.	аналог											0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00
Площадь, сот.	аналог																																																																																																																																																													
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000																																																																																																																																																			
0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34																																																																																																																																																			
50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23																																																																																																																																																			
100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16																																																																																																																																																			
200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11																																																																																																																																																			
300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08																																																																																																																																																			
400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06																																																																																																																																																			
500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04																																																																																																																																																			
600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03																																																																																																																																																			
700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02																																																																																																																																																			
800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01																																																																																																																																																			
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00																																																																																																																																																			
Корректировка на категорию %	1 2	0 0	<p>Вид разрешенного использования (ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам:</p> <p>ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно-разрешенным видам использования (ст.30 п.3.2. ст.37, глава 4, Градостроительный кодекс РФ);</p> <p>Ценообразующим фактором зачастую является тип использования (функциональное назначение) окружающей застройки. Наличие торговых центров, рынков, магазинов и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков коммерческого назначения, которые их окружают;</p> <p>В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже земельных участков часто используют термины типа функционального назначения, при этом продавцы, как правило, ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Соответственно поправка отсутствует. Все участки имеет одну категорию земель – земли населенного пункта, все под коммерческие застройки.</p>																																																																																																																																																											

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

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 15. Определение справедливой стоимости здания кафе

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена предложения, руб.	оценка	106 000 000	40 000 000	30 000 000	39 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	259,2	1360	399,6	298	312,9
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	77 941	100 100	100 671	124 640
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	7,7%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	77 941	100 100	108 393	124 640
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-17,5%	-17,5%	-17,5%	-17,5%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	64 301	82 583	89 424	102 828
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	64 301	77 628	84 058	96 659
10	Корректировка на тип объекта %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%	10,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	64 301	77 628	84 058	106 325
12	Корректировка на площадь, %	оценка	24,0%	23,0%	0,0%	23,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	79 734	95 482	84 058	130 779
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	16,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	79 734	95 482	97 508	130 779
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	79 734	95 482	97 508	130 779
18	Корректировка на функциональное назначение, %	оценка	0,0%	0,0%	13,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	79 734	95 482	110 184	130 779
20	Корректировка на витринное остекление, %		0%	0%	0%	-13%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19x стр.20)		79 734	95 482	110 184	113 778
22	Общая сумма корректировок по модулю i-го аналога (Si)	оценка	24%	29%	43%	52%
23	Общая сумма корректировок по модулю +1 i-го аналога (Si+1)		1,24	1,29	1,43	1,52
24	Обратно пропорциональный коэффициент i-го аналога $[1/(Si+1)]$		0,81	0,78	0,70	0,66
25	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		2,94			
26	Весовой коэффициент	-	0,27	0,26	0,24	0,22
27	Сумма весов	-	1,00			
28	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.21 x стр.26 / стр.27)	-	21 880	25 186	26 218	25 471
29	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		98 755			
30	Общая площадь объекта оценки, кв.м		259,2			
31	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 x стр.28)		25 597 191			
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		25 600 000			

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

25 600 000

(двадцать пять миллионов шестьсот тысяч) рублей

Таблица 18. Определение справедливой стоимости земельного участка

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	6 900 000	12 800 000
2	Общая площадь, кв.м.	205	1350	1700
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	5 111	7 529
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	4,8%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	5 111	7 889
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,7%	-15,7%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	4 309	6 650
8	Корректировки на местоположение %	оценка	14,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	4 912	6 650
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	4 912	6 650
12	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	4 912	6 650
14	Корректировка на наличие подъезда к участку, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	4 912	6 650
16	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	14%	5%
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,14	1,05
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,88	0,95
19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		1,83	
20	Весовой коэффициент	-	48%	52%
21	Сумма весов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 х стр.20 / стр.21)	-	2 355	3 462
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		5 817	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		205	
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 х стр.24)		1 192 421	
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		1 190 000	

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

1 190 000

(один миллион сто девяносто тысяч) рублей

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

25 600 000

(двадцать пять миллионов шестьсот тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	24 410 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 190 000

5.2. Определение стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода

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

Стоимость восстановления определяется как стоимость воспроизводства или стоимость замещения.

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

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

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

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

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

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

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

- Подготовить исходные данные об оцениваемом объекте;
- Определить конструктивную систему и класс качества объекта оценки;
- Подобрать укрупненный стоимостной показатель в соответствии с функциональным назначением, конструктивной системой, классом качества и техническими характеристиками (объемом, площадью);
- Определить необходимые параметры, подлежащие корректировке;
- Рассчитать количественные значения корректирующих коэффициентов;
- Произвести расчёты стоимости объекта.

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

$$C_v = V * C_b * K_{от} * K_c * K_{до} * K_r * K_d * K_{пп} * K_{ндс},$$

Где:

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

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

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

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

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

K_с - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

K_{до} - корректирующий коэффициент, учитывающий доначисления, не учтенные в базовой стоимости. В данном случае не применяется, так как в объекте учитываются все элементы строительства.

K_р – регионально-экономический коэффициент.

K_д - корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве за период с даты сборника КО-ИНВЕСТ до даты оценки. В данном случае корректировка представлена в справочнике КО-Инвест «Индексы цен в строительстве» выпуск 121, данная корректировка учитывает сразу в себе индекс изменения стоимости по Региону РБ.

K_{пп} – корректирующий коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. В данном случае Прибыль предпринимателя согласно Справочнику оценщика .

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

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

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

Таблица 19. Описание КС оцениваемого здания

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Фундамент	Бетонные блоки	Хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Стены	Кирпичные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон, стеклянные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перекрытия	Железобетонные плиты	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Кровля	Металлическая	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Полы	Плитка, травертин, ламинат	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение оконных проемов	ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение дверных проемов	Металлические, ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Штукатурка покраска, декоративная отделка. Плитка декоративная.	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Наружная отделка	Керамогранит	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, горячее водоснабжение, канализация,	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра

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

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

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

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм)

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

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

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

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

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

Коэффициентная поправка перехода к ценам на дату оценки

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

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

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

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

14

ПЕРСОНАЛИЗИРОВАННЫЙ КОМПЛЕКТ

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

БАЗОВЫЙ КОМПЛЕКТ

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

ко всем изданиям Справочников Оценщика.

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

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

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020
для условий строительства в Московской области, Россия

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

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?poj=ruX0.21.016.0001>

с учетом налога на добавленную стоимость, так как в этих разделах он не учтен.

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

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

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

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

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

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

Индексы цен по капитальным вложениям и элементам их технологической структуры, указанные в разделе 1.2, начиная с марта 2004г. до 2019г. отражают изменение цен текущего периода по отношению к базисным ценам 2000 г. с учетом изменения величины НДС с 20% ($\text{НДС}^{\text{текущий}} = 1,2$) в 2000г. до 18% ($\text{НДС}^{\text{базисный}} = 1,18$) в 2004г.

2. ИНДЕКСЫ ЦЕН НА СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

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

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

Кроме этого, раздел 2.2 содержит корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений, предназначенные для актуализации показателей других изданий КО-ИНВЕСТ по серии «Справочник оценщика» для условной стоимости в различных регионах Российской Федерации и стран СНГ, с дополнительной дифференциацией по ценовым зонам (кластерам).

Для перевода в необходимый уровень цен показатели из справочника умножаются на показатели таблицы корректирующих коэффициентов

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?obj=ruX0.21.017.0001>

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

17

для соответствующих конструктивной системы и региона/кластера.

Корректирующие коэффициенты публикуются для последних и предпоследних изданий справочников укрупненных показателей стоимости строительства, и соответствующим базисным регионам (которые различны для различных годов издания).

В основном издании корректирующие коэффициенты публикуются ежеквартально. Для более точной актуализации выпускается ИЦС Версия 7, в которой корректирующие коэффициенты по конструктивным системам доступны на ежемесячной основе. Алгоритм актуализации показателей справочников описан в конце настоящих Рекомендаций.

Использование показателей изданий серии «Справочник оценщика» для расчетов допускается только при применении индексов изменения стоимости и корректирующих коэффициентов по конструктивным системам КС КО-ИНВЕСТ. Применение иных индексов и /или коэффициентов не допускается.

Сегодня наиболее распространенный в пролом железобетон вытесняется металлом, который широко применяется в несущих и ограждающих конструкциях. Возможности металла позволяют значительно сократить сроки строительства таких объектов, а также обеспечить воплощение новых архитектурных форм, благодаря гибкости материала. Широко применяются здания-оболочки, здания террасного типа.

Обзор инвестиционных проектов в строительстве России показал, что наиболее востребованным конструктивным решением является система с использованием ЛСТК – легких стальных тонкостенных конструкций.

ЛСТК широко применяются для строительства следующих объектов:

- производственных помещений:
 - складов;
 - пехов;
- сельскохозяйственных построек;

Рекомендации по использованию

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

Республика Бурятия *	
Республика Бурятия, КЛАСТЕР 1	Республика Бурятия (без КЛАСТЕРА 2)



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

13

Наименование регионов	Состав кластера
Республика Бурятия, КЛАСТЕР 2	местности, приравненные к районам Крайнего Севера: ГО г. Северобайкальск; Баунтовский тывинский МР, Баргузинский МР, Курумканский МР, Олонкинский МР, Мулюкский МР, Северо-Байкальский МР

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

Печать страницы <https://id-option.ru/query.php?obj=ruX0.20.077.0001>



ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

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

77

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

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, светопрозрачного материала	панелей "сэндвич"	древесины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов		
Класс конструктивных систем											
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7	
Республика Алтай *	0,919	0,780	0,708	1,028	0,798	0,856	0,848	0,901	0,856	0,918	
Республика Алтай, КЛАСТЕР 1	0,919	0,780	0,708	1,028	0,798	0,856	0,848	0,901	0,856	0,918	
Республика Алтай, КЛАСТЕР 2	0,965	0,819	0,743	1,079	0,837	0,899	0,890	0,946	0,899	0,954	
Республика Бурятия *	1,267	1,134	1,082	1,205	1,104	1,172	1,154	1,176	1,177	1,227	
Республика Бурятия, КЛАСТЕР 1	1,267	1,134	1,082	1,205	1,104	1,172	1,154	1,176	1,177	1,227	
Республика Бурятия, КЛАСТЕР 2	1,331	1,190	1,136	1,265	1,159	1,230	1,211	1,234	1,236	1,288	
Республика Тыва *	1,037	0,924	0,880	1,038	0,942	0,998	0,992	1,019	1,060	1,072	
Республика Тыва, КЛАСТЕР 1	1,037	0,924	0,880	1,038	0,942	0,998	0,992	1,019	1,060	1,072	
Республика Тыва, КЛАСТЕР 2	1,110	0,989	0,942	1,111	1,008	1,067	1,062	1,090	1,134	1,147	
Республика Тыва, КЛАСТЕР 3	1,089	0,970	0,924	1,090	0,990	1,048	1,042	1,070	1,113	1,125	

Строительно-монтажные работы

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КО-ИНВЕСТ ОПЦИОН

85

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

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

Как видно из рис.23. переход на июль 2022г., составляет 1,267, согласно новому выпуску 121, данный показатель 1,358.

2.2.3.1 КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ **РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ** на **01.10.2022 г.** по сравнению с **01.01.2022 г.** (базовый регион Универсальный субъект РФ)

Используются для корректировки показателей справочников КО-ИНВЕСТ серии «Справочник оценщика» выпуска 2022г.; показатели справочника умножаются на показатели данной таблицы

В случае невозможности точно определить местоположение объекта до кластера рекомендуется использовать среднерегionalный показатель, отмеченный символом «*»

Строительно-монтажные работы	Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
		кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей "сэндвич"	стекла, свето-прозрачного материала	панелей "сэндвич"	древосины	
		с несущими конструкциями преимущественно из:									
		железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древосины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древосины и др. конструктивных материалов
Класс конструктивных систем											
		КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Республика Бурятия *		1,358	1,321	1,273	1,351	1,271	1,309	1,293	1,279	1,270	1,321
Республика Бурятия, КЛАСТЕР 1		1,358	1,321	1,273	1,351	1,271	1,309	1,293	1,279	1,270	1,321
Республика Бурятия, КЛАСТЕР 2		1,426	1,387	1,336	1,418	1,335	1,375	1,357	1,343	1,333	1,387
Республика Тыва *		1,112	1,077	1,036	1,164	1,085	1,115	1,113	1,109	1,144	1,154
Республика Тыва, КЛАСТЕР 1		1,112	1,077	1,036	1,164	1,085	1,115	1,113	1,109	1,144	1,154
Республика Тыва, КЛАСТЕР 2		1,190	1,152	1,109	1,245	1,161	1,193	1,191	1,187	1,224	1,235
Республика Тыва, КЛАСТЕР 3		1,168	1,131	1,088	1,222	1,140	1,171	1,168	1,164	1,201	1,212

Копия справочника «Индексы цен в строительстве» от КО-ИНВЕСТ по 01.10.2022г. по сравнению с 01.01.2022г. базовый регион: Универсальный субъект РФ

Рисунок 24. Копия страницы Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», октябрь 2022 г. Определение изменения и перехода цена с января 2022г. по октябрь 2022 г. для КС-1 (стр. 77-85)

Для КС-1 индекс составит 1,358. (но согласно справочнику это переход от 01.01.2022 по 01.10.2022г, соответственно есть существенное расхождение)

В данном случае Оценщик принимает решение оставить индекс изменения цен на 01.07.2022г.

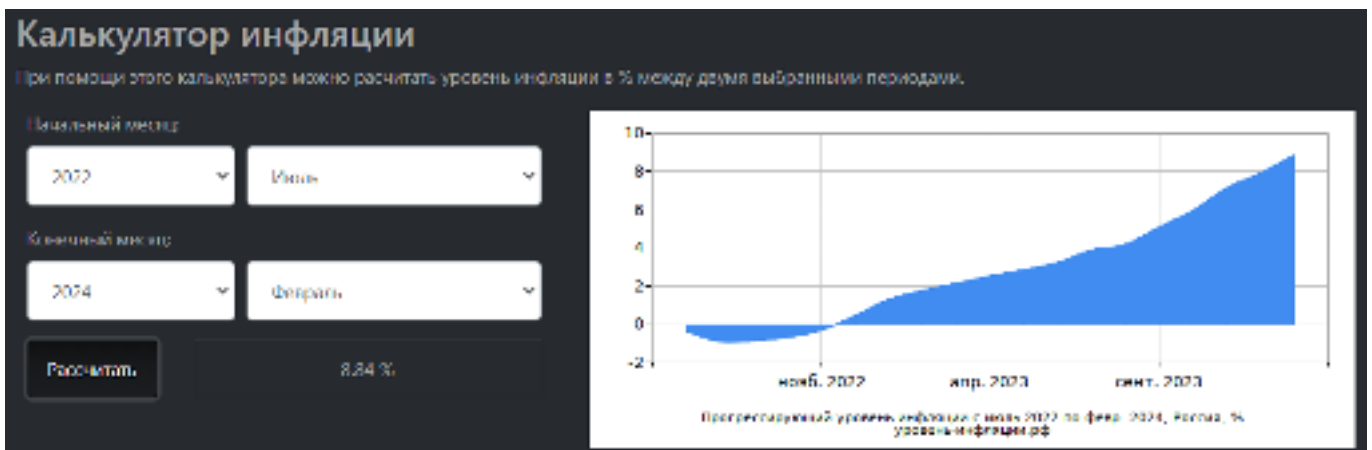


Рис. 25. Уровень инфляции 8,84%. Округленно 9%. Будет учитываться при расчете индекса изменения стоимости

Поправка на площадь

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

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

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

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,20
0,30–0,49	1,20	0,50–0,85	1,10
0,50–0,70	1,16	0,86–1,15	1,00
0,71–1,30	1,00	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

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

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

Рис. 26. Копия страницы Ко-Инвест «Общественные здания», 2020г.

Поправка на прибыль предпринимателя

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

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

Рис.27. Справочник оценщика недвижимости. 2021 год, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка . Полная версия. Под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 20. Сводные данные

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Здание – ресторан	Класс КС -1, Standart
2	Площадь согласно Технической документации	259.2 кв.м.
3	Строительный объем согласно технической документации	1072 куб.м.
5	Удельный показатель ВС ед. изм., руб., без НДС (согласно КО-ИНВЕСТ)	14 517 руб./ куб.м.
Вносимые поправки		
6	Коэффициентная поправка на разницу в строительном объеме / площади объекта и аналога	1,10

7	Поправочный коэффициент на сейсмическое районирование	1,05
8	Индекс перехода с 01.01.2020 г. на 01.01.2022г. так же учитывается индекс инфляции	1,267 *1,09
9	Прибыль предпринимателя	1,225
10	Удельный показатель ВС ед.из. руб. без НДС , с учетом корректирующих коэффициентов.	28 365
11	ВС ед. изм., руб., на дату оценки без НДС (п. 3* п. 10)	30 407 280
12	Итого восстановительная стоимость с учетом округления	30 407 000

Анализ износа и устареваний объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

- аддитивный;
- мультипликативный.

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

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

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

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

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

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

Определение физического износа здания на дату оценки

При определении типа износа мы учитывали возраст здания и его фактическое состояние.

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

Таблица 21

0-5	Новое	Новый, ещё не эксплуатировавшийся объект в отличном состоянии.
-----	-------	--

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

Объект оценки в хорошем техническом и физическом состоянии, согласно техническому паспорту износ составляет 5 % по Литера А, и 5% по Литера А1, не смотря на относительно большой срок эксплуатации здания, проводятся (проводились) ремонтные работы , улучшения . так как на момент оценки, нет более точный данных, кроме технического паспорта, но время и эксплуатация здания идет, то износ принимается на уровне 12%.

Физический износ составит 12%.

Функциональное устаревание

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Экономическое (внешнее) устаревание

Экономический износ или экономическое устаревание есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономическое устаревание может быть вызвано целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Мультипликативный ;

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

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

где,

K - суммарный коэффициент износа и устареваний;

K.физ. – физический износ; = 12%

Kфун. – функциональное устаревание 0%

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

Расчет: $K = 1 - (1 - 12\%) * (1 - 0\%) * (1 - 0\%) = 1 - 0,88 = 0,12$ или 12%

Расчет рыночной стоимости с учетом износа

Таблица 22

№ п/п	Наименование	Стоимость, руб.
1	Стоимость замещения или затраты на воспроизводство здания без учета НДС, руб.	30 407 000
2	Величина износа %	12%
3	Стоимость за вычетом износа, руб.	26 758 160
4	Итоговая стоимость объекта оценки, руб.с учетом округления	26 760 000
5	Стоимость земельного участка (рассчитанная в таблице 18)	1 190 000

Таким образом в рамках затратного подхода :

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

27 950 000

(двадцать семь миллионов девятьсот пятьдесят тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	26 760 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 190 000

6. Согласование результатов расчетов различными подходами

Описание процедуры согласование

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

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

- метод математического взвешивания,
- метод субъективного взвешивания.

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

Обоснование выбора использованных весов

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

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

-построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

- найдем сумму баллов каждого подхода;
- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению сумму баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;
- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный все подхода,

рассчитанный в целях согласования стоимостей. В данном случае согласование требуется только для нежилого здания, земельный участок был определен в рамках одного сравнительного подхода.

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

Подход	Загатный	Доходный	Сравнительный
Величина ориентира, руб.	26 760 000	Не применялся	24 410 000
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	0	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	0	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	3	0	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	3	0	3
Итого сумма баллов для данного подхода	12	0	12
Подход применялся?	Да	Нет	да
Сумма баллов	24		
Вес подхода, %	50,0%	0%	50,0%
Согласованная величина стоимости	$26\,760\,000 * 50\% + 24\,410\,000 * 50\% = 13\,380\,000 + 12\,205\,000 = 25\,585\,000$		
Итоговая Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	25 585 000		

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

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

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

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

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

Полученная рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка в размере 5 817 руб. укладывается в диапазон рыночных цен на подобные земельных участки (коммерческого назначения), а так же стоимость полученная для нежилого здания в размере 98 707 руб./ кв.м. так же укладывается в диапазон цен полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

Таким образом, согласованная величина стоимости составит:

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

26 775 000

(двадцать шесть миллионов семьсот семьдесят пять тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	25 585 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 190 000

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

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

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

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

26 775 000

(двадцать шесть миллионов семьсот семьдесят пять тысяч) рублей


В том числе

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	25 585 000
2	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, относительно ориентира Здание магазина, расположенного в границах участка, адрес ориентира: ул. Бабушкина, дом 32Б. 03:24:033904:8	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – для размещения объектов общественного питания. Площадь: 205 кв.м.	1 190 000

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

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

Оценщик


/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»


/Бадмацыренова Ц.А.

20 марта 2024 г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости: <https://www.avito.ru>, <https://ulan-ude.etagi.com/>

8.2 Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации; Части первой, второй – (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ) Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №135-ФЗ от 20 августа 1998 г. (с изменениями на дату оценки)
3. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
4. - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
5. - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
6. - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
7. - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
8. - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
9. - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
10. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
11. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;
12. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г. ;
13. Указание Банка России « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней годовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и т.д.
14. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. (Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

Специальная литература:

1. Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
2. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
3. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
4. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
5. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
6. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
8. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
9. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2021г. под редакцией Лейфера Л.А.
10. Справочник оценщика недвижимости -2022 г. Том. Земельные участки. Часть 1, . Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2022 г. под редакцией Лейфера Л.А.
11. Справочник оценщика недвижимости -2022 г. Том. Земельные участки. Часть 2, . Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2022 г. под редакцией Лейфера Л.А.
12. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ 2020. «Общественные здания»
13. Справочник Оценщика КО-ИНВЕСТ « Изменение индексов цен в строительстве» Выпуск 120, Выпуск 121.

Приложение 1 Фотографии объектов оценки









Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Адрес: Москва и ФСО

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2384004FC0007 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Омега инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балхашева, блок В, сф. 308	
Объект страхования: во избежание причинения вреда интересам Российской Федерации и защите интересов Страхователя, связанных с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которой оценщик, полномоченный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные осуществлением интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2023 г. по «19» июня 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в Д.П. 10.5.3. – 10.5.4. Прили страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от ставки страховой суммы, указанной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применены исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (включенной технической экспертизе транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъекта Российской Федерации, в которых ведутся войны, любые военные и иные действия, иные мероприятия, восстание/забастовки, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.
СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Острова, д.4.
Бурятский филиал: г. Улан-Удэ ул. Гепологическая, д. 28

Оценщик Страховщика:


М.П.

Место выдачи: Улан-Удэ

Дата выдачи «13» июня 2023 г.



ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/23 / 0325R/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страховщик заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Приложением образования ответственности, датированного 06.03.2019 г. СЦАО «Ингосстрах» (далее – Цивильная страховая).

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Бабушкина Елена Александровна
Паспортные данные: Сер. 8112 №493958 выдан Отделом УЧМС России по Республике Бурятия и Железнодорожным р-н г.р. Улан-Удэ (код записки) - 030-022) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671320, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Валуевское, квартал 3, д. 5 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СЦАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115095, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2.
Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 25.09.2015 г., тел. адрес: probnetk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шолохова, д. 31, стр. Б,
Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 704-09-59, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору признаются все виды имущественных интересов, связанных с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба интеллекту, исключительному авторскому праву или праву на изобретение, патент, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не притязания на исключительность Российской Федерации на интеллектуальные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств по Страхованию 1 расходом Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (исключительных претензий), связанных с осуществлением интеллектуальной деятельности. |
| 4. СТРАНОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя в составленном составе Страховщиков 1 факт причинения ущерба интеллекту (бездельствием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов в сфере оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является интеллектуальное у Страхователя риском на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (исключительных претензий) третьим лицам. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «19» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие по требованию (исключительным претензиям) о возмещении размера ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока иной давности (3 года), установленной законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховое возмещение по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, включая 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 Страховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): | 8.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (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: 105056, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 501139331). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии, возложенной настоящим Договором. Комиссия по переводу уплачивается за счет платежей клиента, комиссия Банк-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При уплате страховой премии, настоящий Договор признается не заключенным и сумму не подлежит возврату по правилам законодательства для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бабушкина Елена Александровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Страховщиков:


 С.Ю. Архангельский




КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022018-1 « 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор  А.С. Бункин

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

Ф. 01/001/01 Москва 2017 г. № 138/191



Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком


РОССИЯ ОБЩЕСТВО

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 01.08.2013 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор:  / Дампилова Е. В. / 

03-АА 367529 

ФГИС ЕГРН
 Основное законодательное учреждение государственной власти

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

Лист 1

На основании запроса от 19.03.2018 г. поступившего из рассматриваемого на рассмотрение 20.03.2018 г., сообщаем, что согласно заявке Бюро на государственного реестра недвижимости:

Лист № _____	Регистр № _____	Всего листов выписки _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
20.03.2018 № _____				
Кадастровый номер _____ 03:24:0000000:51293				
Номер кадастрового квартала: 03:24:0000000				
Дата присвоения кадастрового номера: 26.06.2013				
Размер присвоенный государственный учетный номер: Планировочный номер: 913, Учетный номер: 03:23:000000:47/2004-000263				
Адрес: 670000 Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бобушкина, д. 32Б				
Площадь, м²: 259,2				
Назначение: Нежилое здание				
Назначение: данные отсутствуют				
Количество этажей, в том числе подземных этажей: 1				
Материал наружных стен: Кирпичная				
Гол входа в эксплуатацию по завершению строительства: данные отсутствуют				
Год завершения строительства: 1987				
Кадастровая стоимость, руб.: 418763,52				
Государственный регистратор			ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности			подпись	
			инициалы, фамилия	

М.П.

КОПИЯ
 ВЕРНА



Листов 1

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

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

Данные:

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

20.03.2018 № _____

Кадастровый номер: 03:24:000000:51393

КОПИЯ
ВЕРНА



Кадастровый номер здания, в пределах которых расположен объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образующих объект недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о количестве объектов недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Сведения о количестве объектов недвижимости в составе одного недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если имеется в составе одного недвижимого комплекса объекта недвижимости расположен на одном земельном участке:	данные отсутствуют
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о наличии объекта недвижимости в реестре объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом номере:	данные отсутствуют
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "земельная, ранее учтенная"
Особые отметки:	Сведения о недвижимости, подлежащие эскроу, в том числе поданных эскроу имеют статус «Акт эскроу внесения средств в счет оплаты». Право (отсутствует право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости о предоставлении «Акта», подлежащего эскроу, в том числе поданных эскроу отсутствуют. Сведения об объектах для заключения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заключения раздела 8 отсутствуют.

Получатель выписки:	
Государственный регистратор	ФГИС ЕПРН
кодированное наименование должности	полное наименование, физлица

М.П.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕКИН В.В.**

Листов 2

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

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № 20.03.2018 №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
Кadaстровый номер: 03:24:0000000-51293			
1. Правообладатель (правообладатели):	Выделительное предприятие публичного имущества публичного фонда недвижимости "Славия", данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владения имуществом публичного имущества публичного фонда		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 03-03-01/243/2013-433 от 01.08.2013, доля в доле 1/1		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1. вид:			
вид, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
3.1.2. вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:			
дата государственной регистрации:			
номер государственной регистрации:			
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
основание государственной регистрации:			
Государственный регистратор		подпись:	подпись, фамилия

КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕФИМЕНКО В.В.



М.П.

ФГИС ВТРИ

Земельный участок			
или объекта недвижимости			
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего разделов: <u>2</u>	Всего листов: <u>2</u>	Всего листов выделов: <u> </u>
20.03.2018 №		03:24:0000000:51293	
Кадастровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Данные о правообладателе отсутствуют		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. на зарегистрировано		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:	аренда, весь объект		
дата государственной регистрации:	17.04.2017		
номер государственной регистрации:	03:24:0000000:51293-03:0012017-4		
3. 3.2.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	с 17.04.2017 по 30.06.2021		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПНТРО", ИНН: 0323374109		
основание государственной регистрации:	Договор субаренды №1 от 17.03.2017 г		
5. Заселены в судейском порядке право требования:	данные отсутствуют		
6. Сведения о заложенности в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
8. Сведения о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
9. Примечания и сведения о наличии установленных, но не рассмотренных заявлений о приостановлении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), отвлечения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягаченная зречем без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	подпись, фамилия
подпись выделовые должности		подпись	



**КОПИЯ
ВЕРНА**

№

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание
(кадастровый объект)
Кафе "Киното"
(инвентарный объект)

Адрес (местоположение) объекта учета:

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

Сведения о ранее произведенной инвентаризации на технический учет

Инвентарный номер	913
Кадастровый номер	

История учета государственного технического учета в Едином государственном реестре объектов недвижимости (ЕГРООН) и Единый государственный реестр объектов недвижимости (ЕГРЮОС)

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

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

Руководитель ОФУ



(Handwritten signature)

Руководитель группы
 Чуганова Н.П.



**КОПИЯ
 ВЕРНА**

I. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____)

Фонд _____

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

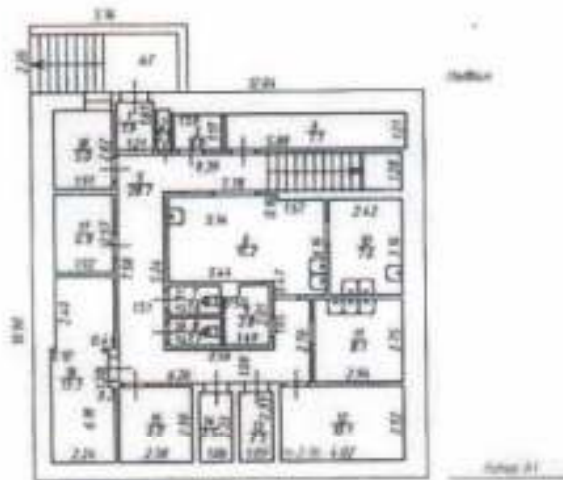
II. Экспликация земельного участка - кв.м.

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

III. Благоустройство здания - кв.м.

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





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

Экспликация к плану строения
Улицы: Бабушкина



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

VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Технические условия (показатели, требования, ссылки и т.д.)	Удельный вес по объёму	Площадь в % к общей площади	Удельный вес к общей стоимости, %	Износ в %	№ оценки в отчёте № 50-6/24	Техническое состояние	
								классов	К. стрессов
Фундаменты	бетонные блоки	хорош				15			
наружные и внутренние стены	кирпичные	хорош				15			
перегородки	гипсокартонные					0			
Перегородки	Медельные	железобетонные плиты				15			
	Междуплиточные								
	подвальные								
Крыши	металлич.					0			
Полы	бетонные, клеевые, линолеум					0			
Двери	Окна	стеклянные				0			
	Двери	деревянные, металлопластиковые				0			
Внутренняя отделка	гипсокартон, окраска, низкий потолок, кофеек					0			
Наружная отделка	штукатурка, окраска, обшивки СМЛ					0			
Санитария и инженерно-технические	Отделочные	да(центральная)							
	Вентиляция	да(центральная)							
	Канализация	да(центральная)				0			
	Газ	да							
	Электроснабжение	да				0			
	Тепло								
	Водоснабжение	да							
	Лифты								
	Участки	да	хорош				15		
	Прочие работы	крыльцо, тамбуры					0		
		Итого							

Процент износа (стр. № 100)

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



VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

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

Иллюстрация конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (отлично, хорошо, удовлетв. в т.д.)	Удельный вес по площади	Площадь в здании (м ²)	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ в %	% износа в стр. по формуле №100	Техническое состояние	
								по площади	по объему
Функционеры									
наружные и внутренние стены	бетонные блоки	хорош				15			
перегородки	каркасные, гипсовкартонные	хорош				5			
Перегородки	Чугунные								
	Междуэтажные								
перегородки	вспомогательные плиты	хорош				12			
Крыши									
Полы	бетонные плиты					0			
Окна	стеклянные					0			
	деревянные					0			
Внутренняя отделка	гипсокартон, окраска, полиэфирный интелок, лафес					0			
Парушки	Стеллажи	алюминиевые							
	Вешалки	д							
	Канцелярия	д							
	Гор. шкафы	д							
	Шапки								
	Зеркала	д				0			
	Галереи								
	Утеплители								
	Лестничные	д							
	Лифты								
Прочие работы	вплн в здании					0			
		Итого:							

Принятый износ стр. 9% (по формуле №100)
 Принятый износ, приведенный к 100 по формуле укзанный изн (стр. 7)



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.

Наименование конструктивных элементов	Литера	УЛ. МЕТ. ПО ТАБЛИЦЕ	ИПРОВА	УЛ. МЕТ. С ПОПРАВКАМИ	Литера	УЛ. МЕТ. ПО ТАБЛИЦЕ	ИПРОВА	УЛ. МЕТ. С ПОПРАВКАМИ	Литера	УЛ. МЕТ. ПО ТАБЛИЦЕ	ИПРОВА	УЛ. МЕТ. С ПОПРАВКАМИ
	Литера	УЛ. МЕТ. ПО ТАБЛИЦЕ	ИПРОВА	УЛ. МЕТ. С ПОПРАВКАМИ	Литера	УЛ. МЕТ. ПО ТАБЛИЦЕ	ИПРОВА	УЛ. МЕТ. С ПОПРАВКАМИ	Литера	УЛ. МЕТ. ПО ТАБЛИЦЕ	ИПРОВА	УЛ. МЕТ. С ПОПРАВКАМИ
Фундамент												
стены и перегородки												
перекрытия												
крыши												
полы												
проемы												
отдел. работы												
электроустановка												
прочие работы												
Итого:												
Наименование конструктивных элементов	Литера	УЛ. МЕТ. ПО ТАБЛИЦЕ	ИПРОВА	УЛ. МЕТ. С ПОПРАВКАМИ	Литера	УЛ. МЕТ. ПО ТАБЛИЦЕ	ИПРОВА	УЛ. МЕТ. С ПОПРАВКАМИ	Литера	УЛ. МЕТ. ПО ТАБЛИЦЕ	ИПРОВА	УЛ. МЕТ. С ПОПРАВКАМИ
Фундамент												
стены и перегородки												
перекрытия												
крыши												
полы												
проемы												
отдел. работы												
электроустановка												
прочие работы												
Итого:												

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Объемная	Метражи	Измерения	Стоимость измерения	Поправки к стоимости (коэффициенты)		Стоимость измеренных с поправками	Коэффициент (объем - м ³ / площадь - м ²)	Восстановительная стоимость	% отчета	Действительная стоимость
						на	на					
A	Основание										3	
A ₁	Полная										3	



К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА

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



Руководитель группы
Чугуникова Н.Г.

Прочитано и
подписано № 7 листом



Лист 3

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 15818590327586415163549741104261025418595

Кому выдан: М.Ф.Бсрестр

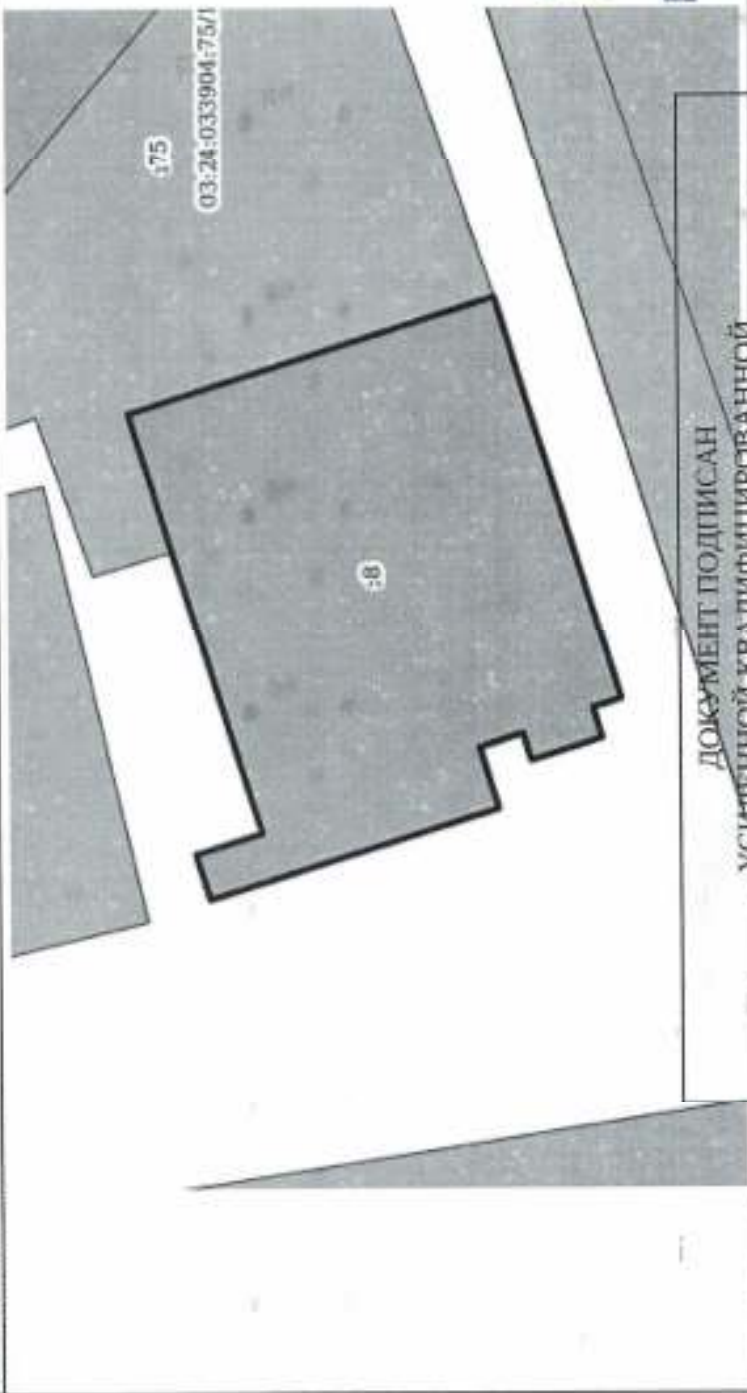
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

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



КОПИЯ ВЕРНА

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСМЕРЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Масштаб 1:200

Мелочные обозначения: 15818690322:586415163549784524761925843695

Серийный номер сертификата: 15818690322:586415163549784524761925843695

Кому выдан: Фбсреестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Продолжение, пронумеровано
листами

Генеральный директор
Иванов Иван Иванович
подпись



КОПИЯ ВЕРНА

ФБУ «Минифункциональный центр Республики
Удмурта по предоставлению государственных и
муниципальных услуг»
МФЦ: МФЦ г. Улан-Удэ
Документ صادر: Бодьосотыг Галинэ Юрийэ
Дата: 05.02.2020 13:46
Адрес: г. Улан-Удэ, ул. Дзержинская, 74а

МОИ ДОКУМЕНТЫ
ГБУ ДОКУМЕНТЫ
Дата документа: 05.02.2020 13:46
Идентификатор документа: 5431

Продублировано, пронумеровано
ли листях

Следствие
Решение № 400/24 -
подпись



МОМ ДОКУМЕНТЫ
ГБУ «Минифункциональный центр Республики Бурятия по предоставлению государственных и муниципальных услуг»
МФЦ: МФЦ г. Улан-Удэ
Документ صادر: Бюджетных Галана Юрьева
Дата: 05.02.2020 13:46
Подпись: [Signature]

ГБУ «Минифункциональный центр Республики Бурятия по предоставлению государственных и муниципальных услуг»
МФЦ: МФЦ г. Улан-Удэ
Документ صادر: Бюджетных Галана Юрьева
Дата: 05.02.2020 13:46
Подпись: [Signature]

Адрес: г. Улан-Удэ, ул. Советская, д. 11а

Свободное назначение, 399.6м²
 р-н Центр города, ул. Банзарова, 36
 Не на карте

40 000 000 ₽
 100 100 ₽/м²
[Разсчитать ипотеку](#)
 Стоимость услуг для покупателя бесплатно

Описание
 Именка 24.11.14 @ 129 просмотров


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

Преимущества работы с компанией «Этажи»
 Эксперты проанализируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение.
[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Код объекта	6845663
Лот/этаж	Первая
Этаж / Этажность	1 из 2
Высота	Есть

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6845663/>



Здание 298 м² за 30 млн. руб.
 Без НДС - 100 672 руб. за м²

Улан-Удэ
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Банзарова, 17

Двухэтажное здание со свободной планировкой, стены газобетон, ж/б каркас, монолитные перекрытия

+7 967 621-19-62

В избранное


Показать телефон

Написать

МОСКВА

Здание, 298 м²
 Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Банзарова, 17 Показать

В избранном



5 фото

298 м² Площадь
 1 этаж Этажность
 2014 Год постройки

Двухэтажное здание со свободной планировкой, стены газобетон, ж/б каркас, монолитные перекрытия

30 000 000 Р
 100 672 Р за м²

+7 967 621-19-62

Написать

ID 100021452

Универсальные лесные мульчеры FAE. В наличии!

Окна в Улан-Удэ со скидкой 60%

Материалы для строительства / 294006622

Здание, 298 м² В избранном

О здании			
Год постройки	2014	Планировка	3 м
Возможность планировки	Свободная	Состояние	Типовой проект
Общая площадь	298 м ²		

Улан-Удэ респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Банзарова, 17

30 000 000 Р
 100 672 Р за м²

+7 967 621-19-62

Написать

ID 100021452

Свободного назначения, 312.9 м²

39 000 000 Р

8 985 702-06-20

Написать сообщение

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Здравствуйте! Данный объект продается с учетом НДС или без НДС?

Здравствуйте, без НДС

О помещении

Вид здания: Строительный объект

Общая площадь: 312.9 м²

Высота потолка: 4 м

Страна: Россия

Материал стен: кирпич

Состояние: отличное

Тип здания: офисное

Функциональное назначение: офисное

Отчёт о бизнес-потенциале

Укажите, подходит ли объект для:

- Производства товаров
- Возможности аренды
- Пешей доступности
- Возможности работы удаленно

Узнать цену за квадрат

Расположение

Точное местоположение: Уфа, ул. Карла Маркса, 116/117, рп. Октябрьский

39 000 000 Р

8 985 702-06-20

Написать сообщение

Спросите у продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Здравствуйте!

Спросите у продавца?

Здравствуйте!

Здравствуйте!

Здравствуйте!

Описание

Проектное помещение в центре бизнес-района, аренда от 4000 руб. в месяц, включая НДС. Возможна аренда с НДС, возможна аренда с НДС.

О здании

Полное соответствие требованиям

Полное соответствие требованиям

Парковка на улице бесплатная, возможна аренда парковочного пространства

Узнать цену за квадрат


Посмотреть фото

Похожие объявления


https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_312.9_m_2667302727

ulan-ud.etaqi.com/commerce/4985652/

Галерея О недвижимости Характеристики Итожка



Посмотреть 7 фото



Евгения Юрьевна
+7 964 402 91 09

или оставьте ваш номер, и мы сами перезвоним

+7 XXX XXX XX XX

Перезвоните мне

Написать специалисту

Отправьте заявку, мы свяжемся с вами и обсудим все детали сделки

Земельный участок, 13.5 сот.
р-н 104 квартал, ул. 104 квартал, 1
На карте

6 900 000 ₽
7 000 000 ₽
511 111 ₽/сот.

Расчитать ипотеку

Стоимость услуг для покупателя бесплатно


Описание
Изменен: 03.03.24 @ 477 просмотров

Отличный участок под коммерческую застройку - хорошее ровное место. Земельный участок находится на отвороте в сторону 102 квартала. За автозаправочной станцией - напротив магазина Zoom. По классификатору (опиcание). Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. Под строительство магазина. При большом желании возможно поменять назначение земель. Документы все в полном порядке - есть все. Возможно купить смежные участки, чтобы увеличить площадь. Остановка рядом, хорошее проходное место.


15:33 15.03.2024

ulan-ud.etaqi.com/commerce/7560031/

Галерея О недвижимости Характеристики Итожка



Посмотреть 6 фото



Алдар Владимирович
+7 964 403 43 55

или оставьте ваш номер, и мы сами перезвоним

+7 XXX XXX XX XX

Перезвоните мне

Написать специалисту

Отправьте заявку, мы свяжемся с вами и обсудим все детали сделки

Земельный участок, 17 сот.
р-н Батарейка, ул. Ермаковская
На карте

12 800 000 ₽
752 941 ₽/сот.

Расчитать ипотеку

Стоимость услуг для покупателя бесплатно

Описание
Изменен: 02.06.23 @ 160 просмотров

Уникальное предложение, продается участок 17 соток в самом центре Улан-Удэ на Верхней Батарейке. Земля населенного пункта под строительство пристрой ТОРГОВО-ДЕЛОВОГО КОМПЛЕКСА. Рядом находится вся необходимая инфраструктура - жилые дома, школы, садики, поликлиника, базы (бкс, контакт, новая база) автомайки, Лесотехникум, билетная школа, театральная школа, Бурдрам. Отличный поток пешеходов клиентов и на автомобили. Несколько подъездных путей. Звоните, покажем, рассмотрим любые виды расчетов!