



# 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 № 222-6/24

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



<b><u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u></b>	09 сентября 2024 г.
<b><u>Дата составления отчета:</u></b>	13 сентября 2024 г.
<b><u>Основание для проведения оценки:</u></b>	Задание на оценку № 53 от 10.09.2024 г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<b><u>Заказчик оценки:</u></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена».
<b><u>Исполнитель:</u></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

**УЛАН-УДЭ**

**2024 г.**



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 53 от 10.09 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 **09.09.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 09.09.2024 г. по 13.09.2024 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:** 09.09.2024 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 паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):** 09.09.2024 г.

**Дата составления Отчета:** 13.09.2024 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):*

**26 845 000**

**(двадцать шесть миллионов восемьсот сорок 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.	<b>25 685 000</b>
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.	<b>1 160 000</b>

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

13.09.2024 г.



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....</b>	<b>2</b>
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.....	21
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации.....	22
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия .....	24
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости .....	25
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	49
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	51
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	51
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	52
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода .....	52
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	52
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	53
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода .....	53
5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта .....	53
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	56
5.2. Определение стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода .....	63
6. Согласование результатов расчетов различными подходами .....	76
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	78
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	79
8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных .....	79
8.2 Перечень используемых источников информации .....	79
Приложение 1 Фотографии объектов оценки .....	80
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	84
Приложение 3.Копии документов представленных Заказчиком .....	91
Приложение 4. Информация об объектах аналогах.....	113

## ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	222-6/24 от 13.09.2024 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 53 от 10.09.2024 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 лицевого счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	09.09.2024г.
Период проведения работ	09.09.-13.09.2024 г.
Дата составления Отчета	13.09.2024г.
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 25 160 000, с учетом стоимости земельного участка 1 160 000 руб..
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	28 530 000 руб, с учетом стоимости земельного участка 1 160 000 руб..
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Стоимость нежилого здания составляет 26 845 000 руб., с учетом стоимости земельного участка 1 160 000 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 № 53 от 10.09.2024 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 – 09.09.2024г. - 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)	09.09.2024г

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
<b>ЗАКАЗЧИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице генерального директора Силина

	Евгения Леонидовича, действующего на основании Устава
<b>РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА</b>	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 13.06.2024 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	№ 038111-1 от 07.06.2024г. 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	
<b>Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора</b>		
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 2024 г по 19 июня 2025 г. Страховой полис № 24840B4FC0007., выдан 17.06.2024г.	
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»</b>		
<b>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</b>	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 МСФО<sup>1</sup>, 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

(б) 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

<sup>1</sup> [http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej\\_standart\\_fo/docs/](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

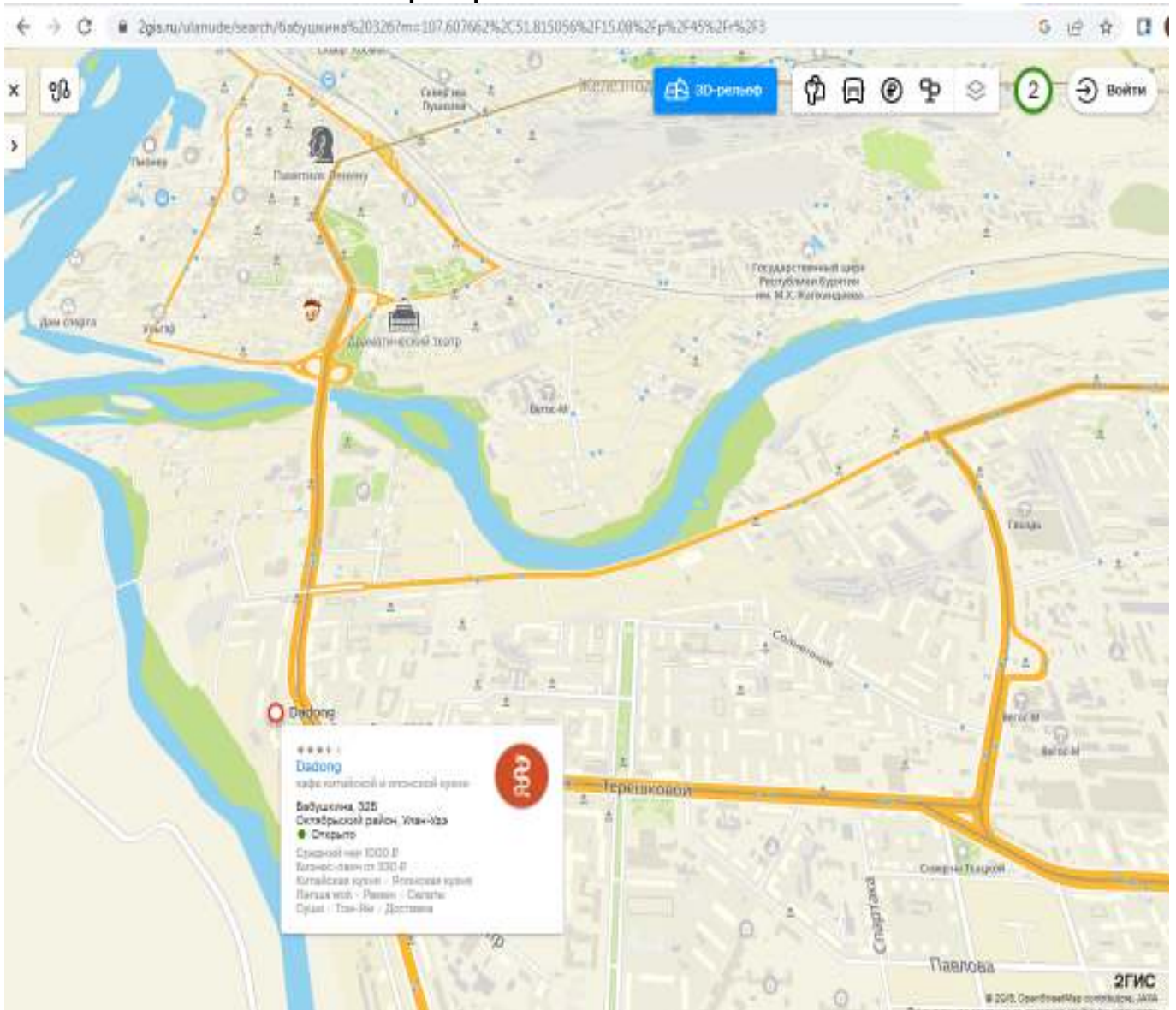


Рис.1 Локальное местоположение объектов

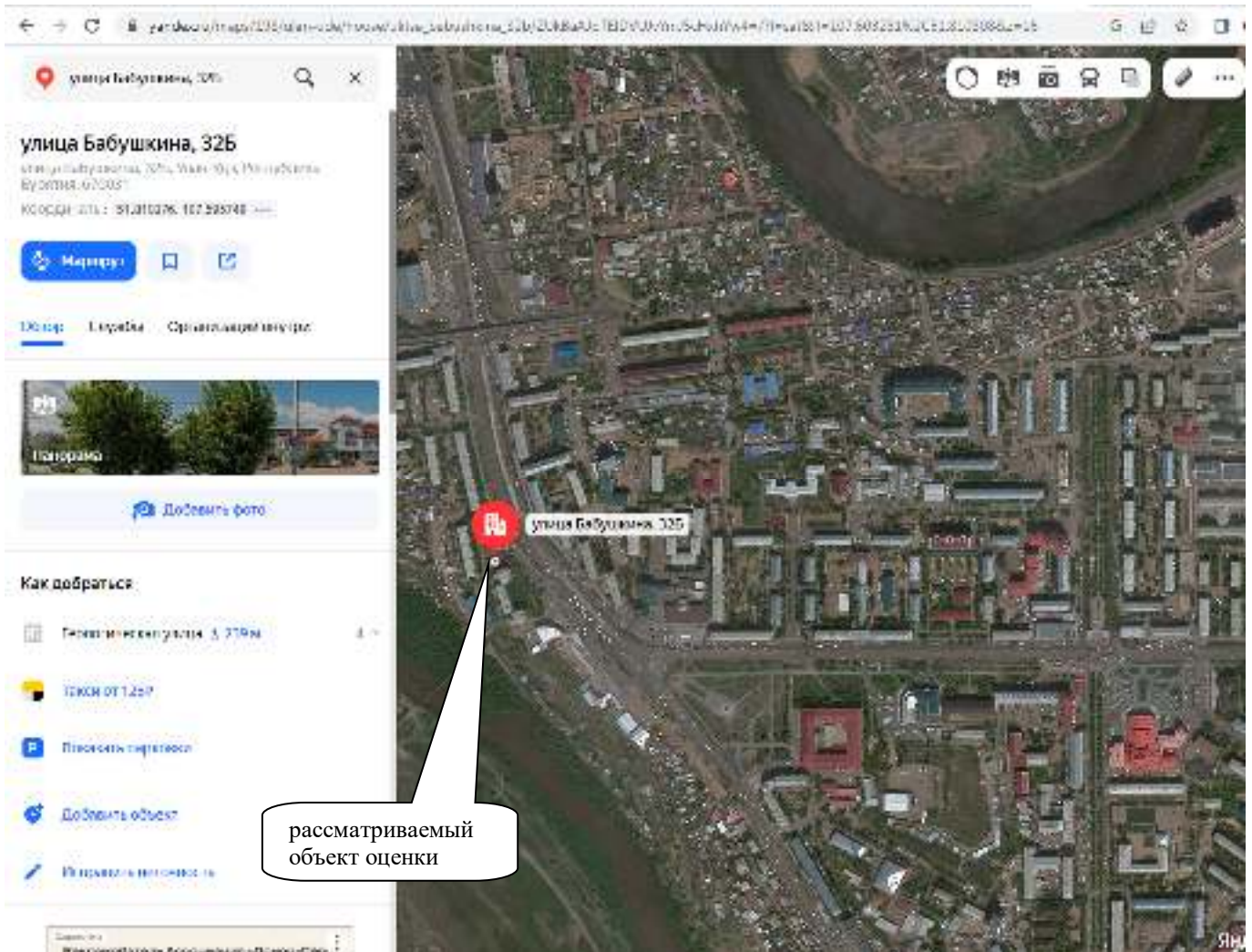


Рис. 2. Локальное местоположение о спутника

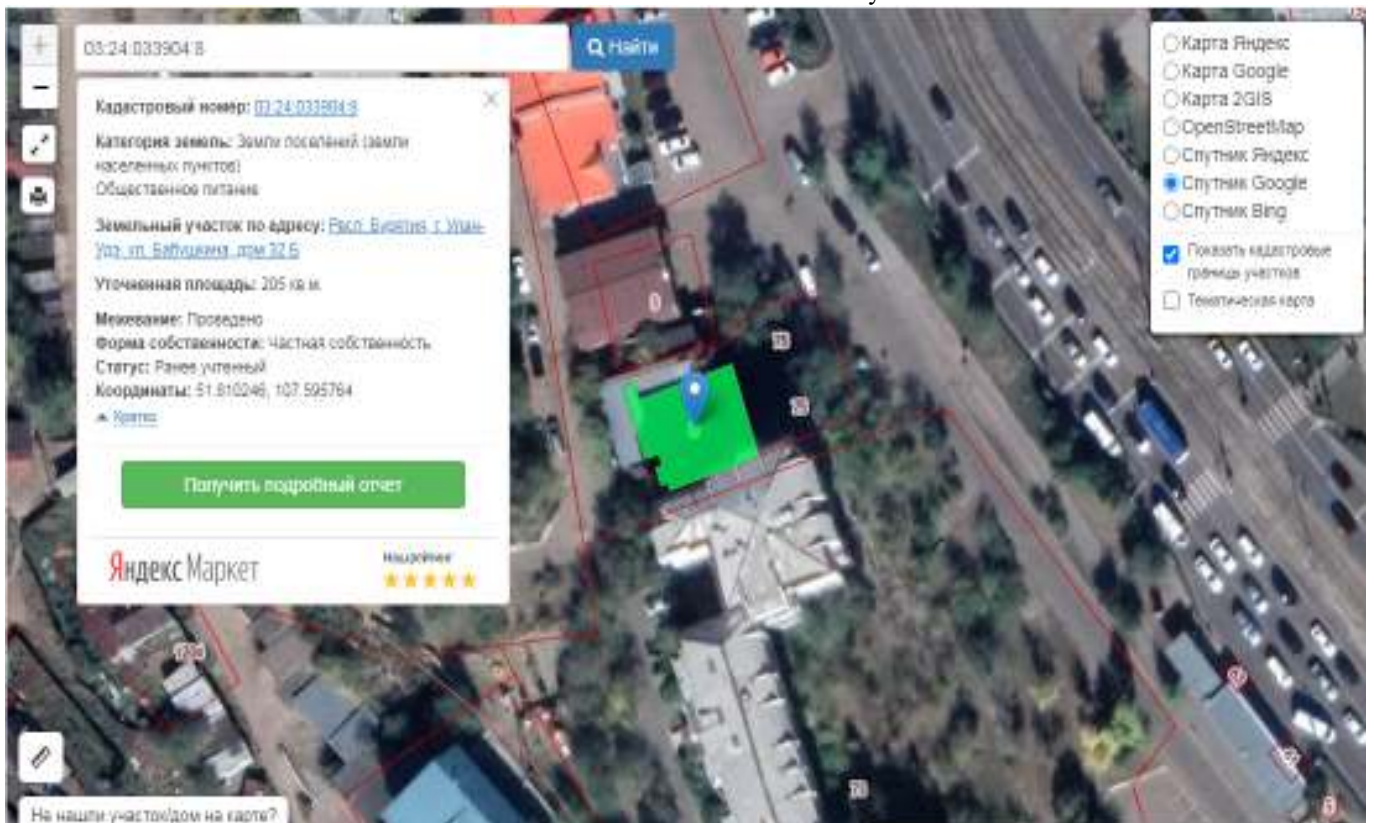


Рис. 3 Данные о земельном участке с публичной кадастровой карты <sup>2</sup>

<sup>2</sup><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 обременении объекта оценки правами иных лиц

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

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

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

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

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

### Недвижимое имущество

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

**Таблица 10. Собственник объектов оценки**

Объект права	№ и дата выдачи свидетельства	№ и дата записи регистрации	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Здание, назначение нежилое литеры 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-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны.	I

Рис.4. Классификация территориальных зон в пределах города. Справочник оценщика недвижимости, Земельные участки. Часть 1, под ред. Лейфера Л.А. 2024г. стр. 67-69



**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

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 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 администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II

Таблица 7. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим 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. 2024г. стр. 67-69

- 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-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.**

Таблица 1. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Объекты свободного назначения</b>		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4	<b>Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</b>	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Рис.5. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости, Объекты капитального строительства. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А. 2024г.

- 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-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.  
ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ  
КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.**

Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.</p> <p>Общественное использование объектов капитального строительства - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен)</p> <p>Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.</p>	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2

Рис.6. Классификация по виду разрешенного использования. Справочник оценщика недвижимости, Земельные участки. Часть 1, под ред. Лейфера Л.А. 2024г. стр. 54

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.<sup>3</sup>

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 продемонстрировала очень высокие показатели, и это создало высокую базу, пояснил журналистам логику ведомства федеральный чиновник. В целом же, по его словам, резкого спада, который прогнозировали многие аналитики весной, удалось избежать, траектория движения оказалась значительно более плавной. «Нижняя точка спада ожидается ведомством в конце первого — начале второго квартала 2023 года. В 2024–2025 годах Минэкономразвития закладывает восстановление экономики, выход на докризисный уровень (средний показатель ВВП 2021 года) произойдет к концу 2025 года».

Российская экономика июль 2024г.<sup>4</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы). В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

2. Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г. Уточнены данные за 2023 год и I полугодие 2024 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

3.1. Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.). Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне. Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и в производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне). По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.

3.2. Темпы роста металлургического комплекса в июле ускорились до +8,2% г/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +12,6% после +26,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.

3.3. Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве химических веществ и продуктов (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве лекарственных средств (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г.

3.4. Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.

3.5. В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство напитков значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.

4. В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

5. Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7%

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

<sup>4</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51c3a34bd4b2fb/2024\\_08\\_28\\_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0\\_%D0%BE\\_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B9\\_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8\\_%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51c3a34bd4b2fb/2024_08_28_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B9_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C.pdf)

после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA. Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста – во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%. По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

5.1. По видам основных фондов (по полному кругу организаций). Наибольший вклад в рост продолжают давать инвестиции в машины и оборудование при годовых темпах +13,2% г/г (вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы инвестиций в жилые здания и помещения – до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации). Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост частных инвестиций ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остаётся высоким рост инвестиций за счёт собственных средств организаций – во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

5.3. По отраслям экономики (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности). Активный рост продолжился в обрабатывающей промышленности – во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г). Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%). Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), строительстве (+30,4% г/г после +29,4% г/г), торговле (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

6. Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г.

7. Рост объёмов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне – 0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.

9. В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

10. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г. Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г. Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г. Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

11. Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

12. Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%. Рост заработной платы в июне (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.

#### О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 28 августа 2024 года<sup>5</sup>

На неделе с 20 по 26 августа 2024 года потребительская инфляция замедлилась до 0,03%. В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,09%: продолжилась дефляция на плодоовощную продукцию (-1,35%), на остальные продукты питания изменение цен составило 0,21%. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,10%: замедлился рост цен на легковые автомобили, ускорилось снижение цен на электро- и бытовые товары. В секторе услуг<sup>1</sup> ускорилась дефляция (-0,39%) за счет увеличения темпов снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-5,14%).

<sup>5</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/5a49e00f92a07c057dd847044dfc0d73/>

Потребительская инфляция с 20 по 26 августа

1. За период с 20 по 26 августа 2024 года инфляция замедлилась до 0,03%.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,09%. Сохранилась дефляция на плодоовощную продукцию (-1,35%): продолжили дешеветь овощи «борщевого набора», помидоры и фрукты. На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,21%. На говядину темпы роста цен снизились, продолжилось снижение цен на мясо кур, снизились цены на сахар, увеличились темпы снижения цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,10%. Замедлился рост цен на легковые автомобили (0,07%). Ускорилося удешевление электро- и бытовых приборов (-0,43%). На медицинские товары и строительные материалы цены изменились на 0,23% и 0,27% соответственно. Продолжилось снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22%) и дизельное топливо (до 0,06%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг дефляция ускорилося до -0,39%. Увеличились темпы снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (до -5,14%) и услуги санаториев (до -0,85%), продолжилось снижение темпов роста цен на услуги гостиниц (0,19%). На наблюдаемые бытовые услуги цены изменились на 0,11%.

Мировые рынки

5. В период с 20 по 26 августа на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 1,7% (-1,9% неделей ранее). В годовом выражении в августе продовольственные товары подешевели на 16,4% г/г. После снижения неделей ранее выросли котировки на белый сахар (+4,6%) и сахар-сырец (+8,4%), соевые бобы (+0,5%) и соевое масло (+4,0%), а также говядину (+2,7%) и свинину (+5,2%). Продолжили увеличиваться цены на пальмовое масло (+3,3%). Сократились котировки на пшеницу в США (-5,7%) после стабилизации неделей ранее, а также кукурузу (-2,9%). Продолжила сокращаться стоимость пшеницы во Франции (-6,8%).

6. На мировом рынке удобрений цены сократились на 0,8% (стабилизация неделей ранее) в связи с уменьшением стоимости азотных удобрений (-1,6%). Котировки на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в августе удобрения подешевели на 5,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 0,4% (-1,9% неделей ранее) за счет увеличения стоимости железной руды (+3,5%). Подешевели металлолом (-0,5%) и арматура (-1,2%). После снижения неделей ранее стабилизировались котировки на металлопрокат. В годовом выражении в августе цены на черные металлы сократились на 4,1% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены незначительно выросли на 0,3% (+3,4% неделей ранее) в связи с удорожанием алюминия (+1,6%) и меди (+0,9%). При этом, после роста неделей ранее, сократились котировки на никель (-1,6%). В годовом выражении в августе цены на цветные металлы снизились на 1,2% г/г.

### 3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

#### СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.<sup>6</sup>

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – апреле 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 120,6 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 143,8 %, обрабатывающих производствах – 112,1 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 111,0 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,5 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – апреле 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 3737,7 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 110,6 %. На конец апреля 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 389,5 тыс. голов (на 0,7 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 140,8 (на 4,5 % меньше), поголовье свиней – 165,5 (на 6,9 % меньше), овец и коз – 340,7 (на 2,9 % больше), птицы – 521,3 тыс. голов (на 0,4 % меньше). В январе – апреле 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 16,6 тыс. тонн, что на 12,9 % больше уровня января – апреля 2023 года, молока – 13,0 тыс. тонн (снижение на 7,1 %), яиц – 27,6 млн штук (на 5,1 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – апреле 2024 года составил 11600,3 млн рублей или 77,5 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – апреля 2023 года. В январе – апреле 2024 года на территории Республики Бурятия введены в эксплуатацию 1240 жилых домов (3300 квартир) общей площадью 250,4 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 1,2 раза. Оборот розничной торговли в январе – апреле 2024 года составил 99,7 млрд рублей или 109,7 % (в сопоставимых ценах) к январю – апрелю 2023 года. Индекс потребительских цен в апреле 2024 года к апрелю 2023 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 111,0 %, непродовольственные товары – 109,2 %, услуги – 106,9 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в марте 2024 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 68800 рублей, что больше на 17,5 % по сравнению с мартом 2023 года.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в марте 2024 года соответствовала 107,2 % к уровню марта 2023 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 мая 2024 года составила 0,4 млн рублей. Задолженность по заработной плате осталась на прежнем уровне по сравнению с 1 мая 2023 года и 1 апреля 2024 года. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец апреля 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,6 тыс. человек или 62,9 % к соответствующему

<sup>6</sup> [https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document\\_publication\\_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf](https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf)



периоду 2023 года. В январе – марте 2024 года в республике родилось 2271 человек, умерло – 3137, естественная убыль составила 866 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2023 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 9,2 %) и увеличение числа умерших (на 5,0 %).

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



**Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности  
«Строительство»  
(в процентах к среднемесячному значению 2021 г.)**

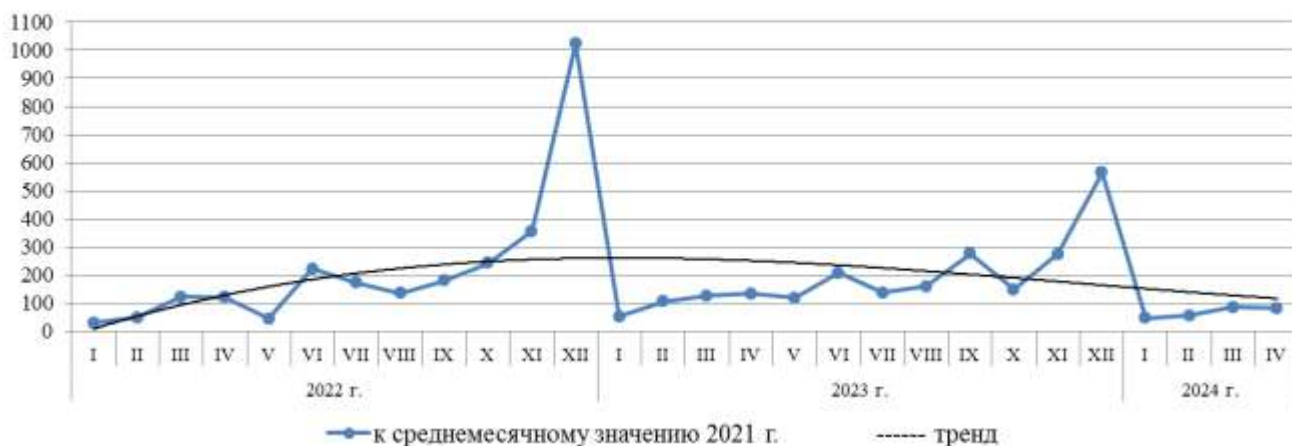


Рис. 7. [https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document\\_publication\\_plan/2024-06/06/01-01-01\\_202404.pdf](https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-06/06/01-01-01_202404.pdf)

**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)<sup>7</sup>.**

#### Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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 searching commercial real estate. On the left, there are search filters for 'Вид объекта' (Object type) with checkboxes for 'Офис', 'Свободного назначения', 'Торговая площадь', 'Склад', 'Производство', 'Общепит', 'Гостиница', 'Автосервис', and 'Здание целиком'. Below these are price filters 'Цена, ₽' with 'от', 'до', and 'за всё' options. The main area displays two listings:

- Listing 1:** 'Свободного назначения, 136 м²'. Price: 4 080 000 ₽ (30 000 ₽ за м²). Location: Ключевская ул., 60А/2, р-н Октябрьский. Description: 'Помещение состоит из 4-х отдельных, со своими кад номерами помещений площадью 39 м²; 39,7 м²; 39,9 м²; 18,7 м². Возможна продажа каждого в отдельности, все помещения со сканам! Возможен обмен на автомобиль, либо квартиру. Возможен торг!'. Posted 4 days ago.
- Listing 2:** 'Продам помещение свободного назначения, 100.8 м²'. Price: 6 000 000 ₽ (59 524 ₽ за м²). Location: Этажи Улан-Уда. 34756 завершённых объявлений. Реквизиты проверены.

Рис.8. Сегментация рынка коммерческой недвижимости на сайте Авито.

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



Просмотрено  
**Общепит, 400 м<sup>2</sup>**  
**37 000 000 Р** 92 500 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Смолина, 38  
р-н Советский  
1 неделю назад



Просмотрено  
**Торговое помещение, 160 м<sup>2</sup>**  
**13 500 000 Р** 84 375 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Гастелло, 10  
р-н Железнодорожный  
3 дня назад



Просмотрено  
**Свободного назначения, 88.1 м<sup>2</sup>**  
**2 100 000 Р** 23 637 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Борсова, 109  
р-н Советский  
21 час назад



**Свободного назначения**  
**1 500 000 Р с НДС** 24 194 Р за м<sup>2</sup>  
Геологическая ул., 23  
р-н Октябрьский  
1 неделю назад



Просмотрено  
**Продам помещение свободного назначения, 9.4 м<sup>2</sup>**  
**2 500 000 Р** 265 957 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Ленина, 51А  
р-н Советский  
3 дня назад



Просмотрено  
**Торговая площадь, 584 м<sup>2</sup>**  
**12 500 000 Р** 21 404 Р за м<sup>2</sup>  
Забайкальская ул., 7Б  
р-н Октябрьский  
4 дня назад



**Торговая площадь, 57 м<sup>2</sup>**  
**9 000 000 Р** 157 895 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Цивилева, 12  
р-н Железнодорожный  
12 часов назад



Просмотрено  
**Помещение свободного назначения 490 кв.м**  
**22 000 000 Р** 44 698 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Сахьяновой, 5А  
р-н Октябрьский  
3 дня назад



Просмотрено  
**Свободного назначения, 58.2 м<sup>2</sup>**  
**6 500 000 Р** 146 048 Р за м<sup>2</sup>  
пр-т 50 лет Октября, 14  
р-н Железнодорожный  
2 недели назад



Просмотрено  
**Торговая площадь, 73.5 м<sup>2</sup>**  
**22 000 000 Р** 299 320 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Балтахинова, 15  
р-н Советский  
6 дней назад



Просмотрено  
**Продам торговое помещение, 38.3 м<sup>2</sup>**  
**6 000 000 Р** 156 656 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Ленина, 44  
р-н Советский  
1 неделю назад



Просмотрено  
**Свободного назначения, 169 м<sup>2</sup>**  
**20 000 000 Р** 118 343 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Куйбышева, 18  
р-н Советский  
3 дня назад

Рис.9. Предложения объектов коммерческого назначения сайт Авито.ру  
[https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam/obshchestvennoe\\_pitanie-ASgBAGlCAkSwCNJWnsMNjtk5?cd=1&f=ASgBAGlCBESwCNJW8hKg2gGeww2O2TmwsxT~oY8D](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/obshchestvennoe_pitanie-ASgBAGlCAkSwCNJWnsMNjtk5?cd=1&f=ASgBAGlCBESwCNJW8hKg2gGeww2O2TmwsxT~oY8D)



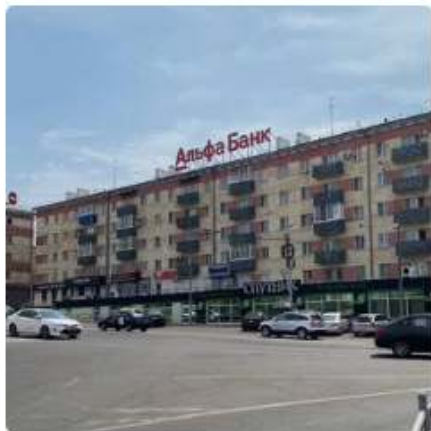
Свободного назначения  
**5 500 000 Р** 130 024 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Ербанова, 20  
 р-н Советский  
 1 неделю назад



Свободного назначения, 150 м<sup>2</sup>  
**15 000 000 Р** 100 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Гагарина, 37А  
 р-н Железнодорожный  
 2 недели назад



Свободного назначения, 141.6 м<sup>2</sup>  
**10 300 000 Р** 72740 Р за м<sup>2</sup>  
 111-й мкр-н, 4  
 р-н Октябрьский  
 3 недели назад



Свободного назначения, 70 м<sup>2</sup>  
**20 000 000 Р** 285714 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Ербанова, 20  
 р-н Советский  
 2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 42.2 м<sup>2</sup>  
**2750 000 Р** 65166 Р за м<sup>2</sup>  
 мкр-н Плодово-ягодная опытная станция, ул. Третьякова, 14  
 р-н Железнодорожный  
 6 дней назад



Помещение свободного назначения, 220 м<sup>2</sup>  
**18 000 000 Р** 81818 Р за м<sup>2</sup>  
 Столбовая ул., 56  
 р-н Октябрьский  
 1 неделю назад



Продам производственный цех вместе со столовой  
**9 200 000 Р** 85185 Р за м<sup>2</sup>  
 мкр-н Вагжанова, Батарейная ул.  
 р-н Советский  
 3 недели назад



Общепит (Кафе) - 110 кв.м  
**13 000 000 Р** 118182 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Куйбышева, 28  
 р-н Советский



Свободного назначения, 84 м<sup>2</sup>  
**13 500 000 Р** 160714 Р за м<sup>2</sup>  
 пр-т 50 лет Октября, 20  
 р-н Железнодорожный  
 1 неделю назад

Рис.9. Предложения объектов коммерческого назначения сайт Авито.ру  
[https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam/obshestvennoe\\_pitanie-ASgBAGICakSwCNJWnsMNjtk5?cd=1&f=ASgBAGICBESwCNJW8hKg2gGeww2O2TmwsxT~oY8D](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/obshestvennoe_pitanie-ASgBAGICakSwCNJWnsMNjtk5?cd=1&f=ASgBAGICBESwCNJW8hKg2gGeww2O2TmwsxT~oY8D)



Онлайн-показ

**Помещение свободного назначения, 350 м<sup>2</sup>**

**18 000 000 Р** 51 429 Р за м<sup>2</sup>  
мкр-н Загорск, ул. Родины, 1  
р-н Железнодорожный  
1 неделю назад



**Продам помещение свободного назначения, 1557 м<sup>2</sup>**

**123 000 000 Р** 78 996 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Жердева, 90Д  
р-н Октябрьский  
1 неделю назад



**Свободного назначения, 369.4 м<sup>2</sup>**

**22 500 000 Р** 60 910 Р за м<sup>2</sup>  
111-й мкр-н, 15А  
р-н Октябрьский  
2 недели назад



**Продам помещение свободного назначения, 16000 м<sup>2</sup>**

**28 300 000 Р** 1769 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Любови Шевцовой, 3А  
р-н Железнодорожный  
6 дней назад



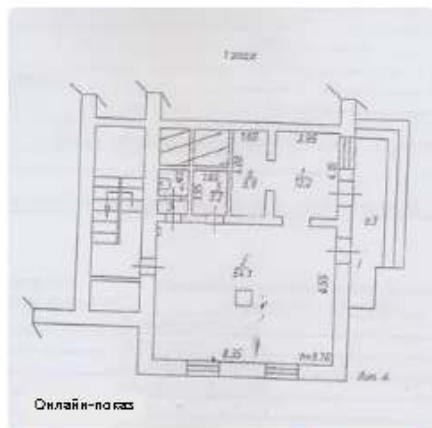
**Свободного назначения, 232 м<sup>2</sup>**

**25 500 000 Р** 109 914 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Ранжурова, 12  
р-н Советский  
1 неделю назад



**Продам помещение свободного назначения, 41.6 м<sup>2</sup>**

**7 000 000 Р** 167 464 Р за м<sup>2</sup>  
112-й мкр-н, 24  
р-н Октябрьский  
1 неделю назад



**Свободного назначения, 80 м<sup>2</sup>**

**12 600 000 Р** 157 500 Р за м<sup>2</sup>  
мкр-н Загорск, Столичная ул., 4  
р-н Железнодорожный  
1 неделю назад



**Общепит**

**5 250 000 Р с НДС** 50 000 Р за м<sup>2</sup>  
Ключевская ул., 41  
р-н Октябрьский  
6 дней назад



**Торговая площадь, 24 м<sup>2</sup>**

**400 000 Р** ↓  
16 667 Р за м<sup>2</sup>  
с. Эрхирик, ул. Санжиева, 35А  
2 недели назад

Рис.9. Предложения объектов коммерческого назначения сайт Авито.ру  
[https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam/obshchestvennoe\\_pitanie-ASgBAGICakSwCNJWnsMNjtk5?cd=1&f=ASgBAGICBESwCNJW8hKg2gGeww2O2TmwsxT~oY8D](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/obshchestvennoe_pitanie-ASgBAGICakSwCNJWnsMNjtk5?cd=1&f=ASgBAGICBESwCNJW8hKg2gGeww2O2TmwsxT~oY8D)



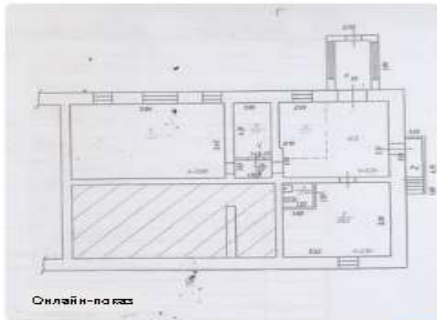
**Общепит, 800 м<sup>2</sup>**  
**40 000 000 Р** 50 000 Р за м<sup>2</sup>  
 Ключевская ул., 68А  
 р-н Октябрьский  
 1 неделю назад



**Здание, 957 м<sup>2</sup>**  
**49 900 000 Р** 52 142 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Чертенкова, 78  
 р-н Железнодорожный  
 1 неделю назад



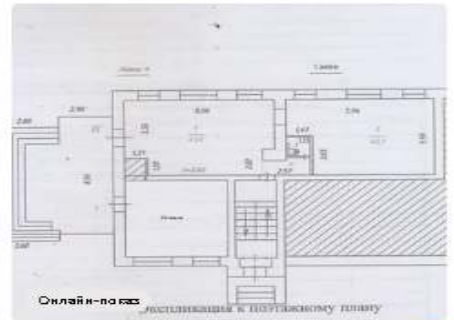
**Торговая площадь, 125 м<sup>2</sup>**  
**12 600 000 Р** 100 800 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Кирова, 22  
 р-н Советский  
 3 недели назад



**Свободного назначения, 110 м<sup>2</sup>**  
**16 800 000 Р** 152 727 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Ленина, 9  
 р-н Советский  
 2 недели назад



**Свободного назначения, 166.2 м<sup>2</sup>**  
**26 250 000 Р** 157 942 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Гагарина, 30  
 р-н Железнодорожный  
 2 недели назад



**Свободного назначения, 150 м<sup>2</sup>**  
**23 700 000 Р** 158 000 Р за м<sup>2</sup>  
 пр-т 50 лет Октября, 38  
 р-н Железнодорожный  
 2 недели назад



**Продам помещение свободного назначения, 167 м<sup>2</sup>**  
**10 000 000 Р** 59 860 Р за м<sup>2</sup>  
 мкр-н Аэропорт, 2А  
 р-н Советский  
 2 дня назад



**Торговая база**  
**18 000 000 Р с НДС** 60 000 Р за м<sup>2</sup>  
 Иволгинская ул., 13  
 р-н Советский  
 3 дня назад



**Свободного назначения, 398 м<sup>2</sup>**  
**25 775 775 Р** 64 763 Р за м<sup>2</sup>  
 мкр-н Стеклозавод, Рабочая ул., 1Д  
 р-н Железнодорожный  
 6 дней назад



**Свободного назначения, 350 м<sup>2</sup>**  
**60 000 000 Р** 228 571 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Жердева, 42  
 р-н Октябрьский  
 3 дня назад



**Свободного назначения, 213 м<sup>2</sup>**  
**2 130 000 Р** 10 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Красной Звезды, 42  
 р-н Октябрьский  
 4 дня назад



**Первая линия 465.8 м<sup>2</sup>**  
**12 500 000 Р** 26 836 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Гагарина, 62  
 р-н Железнодорожный  
 21 час назад

Рис.9. Предложения объектов коммерческого назначения сайт Авито.ру  
[https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam/obshestvennoe\\_pitanie-ASgBAgICAKSwCNJWnsMNjtk5?cd=1&f=ASgBAgICBESwCNJW8hKg2gGeww2O2TmwsxT~oY8D](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/obshestvennoe_pitanie-ASgBAgICAKSwCNJWnsMNjtk5?cd=1&f=ASgBAgICBESwCNJW8hKg2gGeww2O2TmwsxT~oY8D)













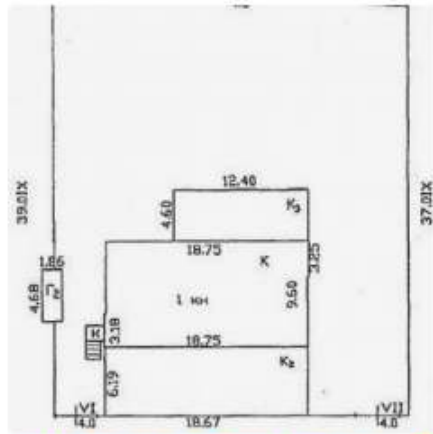
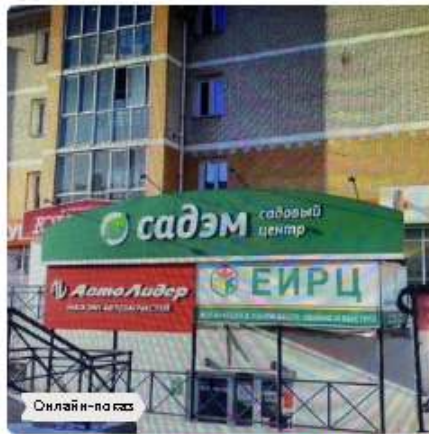
 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>Онлайн-показ</p>	
<p><b>Пси/офис/гостиница, 236.3 м<sup>2</sup> (г. Улан-Удэ)</b>  <b>6 250 000 Р</b> с НДС 26 449 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Борсоева, 10Б                  р-н Советский                  1 неделю назад</p>	<p><b>Торговое помещение, 160 м<sup>2</sup></b>  <b>13 500 000 Р</b> 84 375 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Гастелло, 10                  р-н Железнодорожный                  3 дня назад</p>	<p><b>Торговые площади, 419 кв.м</b>  <b>7 000 000 Р</b> 16 706 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Радикальцева, 4                  р-н Советский                  2 недели назад</p>
		
<p><b>Помещение свободного назначения 490 кв.м</b>  <b>22 000 000 Р</b> 44 898 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Сахьяновой, 5А                  р-н Октябрьский                  3 дня назад</p>	<p><b>Свободного назначения, 254 м<sup>2</sup></b>  <b>25 000 000 Р</b> 98 425 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Капашникова, 11Б                  р-н Октябрьский                  1 неделю назад</p>	<p><b>Продам помещение свободного назначения, 293.8 м<sup>2</sup></b>  <b>11 000 000 Р</b> 37 440 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Хахалова, 1А                  р-н Железнодорожный                  16 часов назад</p>
 <p>Просмотрено</p> <p>Онлайн-показ</p>		
<p><b>Свободного назначения, 169 м<sup>2</sup></b>  <b>20 000 000 Р</b> 118 343 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Куйбышева, 1В                  р-н Советский                  3 дня назад</p>	<p><b>Офис/гостиница/хостел</b>  <b>24 000 000 Р</b> 53 800 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Хоца Намсараева, 2Б                  р-н Железнодорожный                  2 дня назад</p>	<p><b>Свободного назначения</b>  <b>13 057 500 Р</b> 75 000 Р за м<sup>2</sup>                  Бийская ул., 87                  р-н Октябрьский                  1 неделю назад</p>
 <p>Просмотрено</p>		
<p><b>Свободного назначения, 312.9 м<sup>2</sup></b>  <b>46 309 200 Р</b> 148 000 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Свердлова, 6Вк1                  р-н Советский                  1 неделю назад</p>	<p><b>263 квадратных метра</b>  <b>7 690 000 Р</b> 30 000 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Цивилева, 42к1                  р-н Железнодорожный                  2 дня назад</p>	<p><b>Торговая площадь</b>  <b>21 000 000 Р</b> 131 250 Р за м<sup>2</sup>                  Дорожная ул., 30                  р-н Советский                  3 недели назад</p>

Рис.9. Предложения объектов коммерческого назначения сайт Авито.ру  
[https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam/obshestvennoe\\_pitanie-ASgBAgICAKSwCNJWnsMNjtk5?cd=1&f=ASgBAgICBESwCNJW8hKg2gGeww2O2TmwsxT~oY8D](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/obshestvennoe_pitanie-ASgBAgICAKSwCNJWnsMNjtk5?cd=1&f=ASgBAgICBESwCNJW8hKg2gGeww2O2TmwsxT~oY8D)



Свободного назначения, 389 м<sup>2</sup>

**3 500 000 Р** с НДС 8997 Р за м<sup>2</sup>  
станция Медведчиково, 6  
р-н Октябрьский  
3 недели назад



Свободного назначения, 201.5 м<sup>2</sup>

**21 000 000 Р** 104 218 Р за м<sup>2</sup>  
Кабанская ул., 135/1  
р-н Советский  
6 дней назад



Свободного назначения, 366.3 м<sup>2</sup>

**23 999 000 Р** 65 517 Р за м<sup>2</sup>  
Октябрьская ул., 5  
р-н Железнодорожный  
4 дня назад



Офисное помещение, 252.6 м<sup>2</sup>

**20 000 000 Р** 79 177 Р за м<sup>2</sup>  
Октябрьская ул., 15  
р-н Железнодорожный  
6 дней назад



Свободного назначения, 258 м<sup>2</sup>

**7 400 000 Р** 28 682 Р за м<sup>2</sup>  
Дальнегурьевская ул., 6А  
р-н Советский  
1 неделю назад



Свободного назначения, 166.3 м<sup>2</sup>

**6 200 000 Р** 37 736 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Лебедева, 46  
р-н Октябрьский  
1 неделю назад



Свободного назначения, 181 м<sup>2</sup>

**19 150 000 Р** 105 801 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Борсоева, 33  
р-н Советский  
1 неделю назад



Свободного назначения, 150 м<sup>2</sup>

**15 000 000 Р** 100 000 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Гагарина, 37А  
р-н Железнодорожный  
2 недели назад



Свободного назначения, 167.5 м<sup>2</sup>

**13 000 000 Р** 77 612 Р за м<sup>2</sup>  
мкр-н Аэропорт, 26  
р-н Советский  
3 недели назад

Рис.9. Предложения объектов коммерческого назначения сайт Авито.ру  
[https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam/obshchestvennoe\\_pitanie-ASgBAGICaKSwCNJWnsMNjtk5?cd=1&f=ASgBAGICBESwCNJW8hKg2gGeww2O2TmwsxT~oY8D](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/obshchestvennoe_pitanie-ASgBAGICaKSwCNJWnsMNjtk5?cd=1&f=ASgBAGICBESwCNJW8hKg2gGeww2O2TmwsxT~oY8D)





Продам офисное помещение, 332.1 м<sup>2</sup>

**15 767 000 Р** 47 537 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Свердлова, 6Вк1  
р-н Советский  
2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 289.4 м<sup>2</sup>

**10 500 000 Р** 36 282 Р за м<sup>2</sup>  
Ключевская ул., 60А/2  
р-н Октябрьский  
2 недели назад



Свободного назначения, 360 м<sup>2</sup>

**12 000 000 Р** 33 333 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Строителей, 35Б  
р-н Советский  
1 неделю назад



Помещение свободного назначения, 350 м<sup>2</sup>

**18 000 000 Р** 51 429 Р за м<sup>2</sup>  
мкр-н Загорск, ул. Родины, 1  
р-н Железнодорожный  
1 неделю назад



Помещение свободного назначения, 220 м<sup>2</sup>

**18 000 000 Р** 81 818 Р за м<sup>2</sup>  
Столбовая ул., 5Б  
р-н Октябрьский  
1 неделю назад



Торговое помещение, 156 м<sup>2</sup>

**13 900 000 Р** 89 103 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Добролюбова, 37А  
р-н Железнодорожный  
1 неделю назад



Свободного назначения, 209.2 м<sup>2</sup>

**35 615 000 Р** 170 244 Р за м<sup>2</sup>  
Октябрьская ул., 26  
р-н Железнодорожный  
2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 369.4 м<sup>2</sup>

**22 500 000 Р** 60 910 Р за м<sup>2</sup>  
111-й мкр-н, 15А  
р-н Октябрьский  
2 недели назад



Свободного назначения, 369.4 м<sup>2</sup>

**22 500 000 Р** 60 910 Р за м<sup>2</sup>  
111-й мкр-н, 15А  
р-н Октябрьский  
2 недели назад

Рис.9. Предложения объектов коммерческого назначения сайт Авито.ру  
[https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam/obshestvennoe\\_pitanie-AsgBAGlCAkSwCNJWnsMNjtk5?cd=1&f=ASgBAGlCBESwCNJW8hKg2gGeww2O2TmwsxT~oY8D](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam/obshestvennoe_pitanie-AsgBAGlCAkSwCNJWnsMNjtk5?cd=1&f=ASgBAGlCBESwCNJW8hKg2gGeww2O2TmwsxT~oY8D)

The image displays a grid of six real estate listings from the website <https://ulan-ude.etagi.com/>. Each listing includes a main image, a price, a price per square meter, a description of the property, and a 'Show phone' button.

- Listing 1 (Top Left):** Interior view of a large, empty room with a high ceiling and concrete floor. Price: 7 600 000 ₽ (19 715 ₽/м²). Description: 'Отдельный вход' (Separate entrance), 'Свободное назначение - 385.5 м² - 1/1 эт.' (Free purpose - 385.5 m² - 1/1 floor), 'ул. Мунгонова, д. 4' (Mungonova St., 4).
- Listing 2 (Top Right):** Exterior view of a blue and grey industrial building. Price: 7 850 000 ₽ (20 374 ₽/м²). Description: 'Торговое помещение - 385.3 м² - 1/1 эт.' (Commercial premises - 385.3 m² - 1/1 floor), 'ул. Сахьяновой' (Sakhyanova St.).
- Listing 3 (Middle Left):** Exterior view of a red industrial building with a red car parked in front. Price: 8 300 000 ₽ (20 750 ₽/м²). Description: 'Торговое помещение - 400 м² - 1/1 эт.' (Commercial premises - 400 m² - 1/1 floor), 'ул. Степная протока, д. 35' (Stepnaya Protoka St., 35).
- Listing 4 (Middle Right):** Interior view of a long, bright hallway with tables and chairs. Price: 6 500 000 ₽ (22 807 ₽/м²). Description: 'Свободное назначение - 285 м² - 1/1 эт.' (Free purpose - 285 m² - 1/1 floor), 'ул. Октябрьская, д. 65а' (Okt'yabr'skaya St., 65a).
- Listing 5 (Bottom Left):** Exterior view of a residential area with a paved road and buildings. Price: 5 000 000 ₽ (24 355 ₽/м²). Description: 'Отдельный вход' (Separate entrance), 'Свободное назначение - 205.3 м² - -1/5 эт.' (Free purpose - 205.3 m² - -1/5 floor), 'ул. Лощенкова, д. 19А/1' (Loshchenkova St., 19A/1).
- Listing 6 (Bottom Right):** A technical floor plan drawing. Price: 6 300 000 ₽ (25 240 ₽/м²). Description: 'Отдельный вход' (Separate entrance), 'Торговое помещение - 249.6 м² - 1/1 эт.' (Commercial premises - 249.6 m² - 1/1 floor), 'ул. Тракторная, д. 7/3' (Traktornaya St., 7/3).

Рис.9а. предложения объектов свободного назначения ( схожих с оцениваемым) на сайте <https://ulan-ude.etagi.com/>

The screenshot displays six real estate listings arranged in a 3x2 grid. Each listing features a photograph of the property, a price tag, a price per square meter, and a brief description of the property's location and size. The listings are as follows:

- Top Left:** Office space, 316 m<sup>2</sup>, 3/5 floor, Botanic Street, d. 38. Price: 9,990,000 RUB (31,614 RUB/m<sup>2</sup>).
- Top Right:** Basement office, 252.5 m<sup>2</sup>, -1/5 floor, Krylova Street, d. 4g. Price: 8,000,000 RUB (31,683 RUB/m<sup>2</sup>).
- Middle Left:** Free purpose property, 347 m<sup>2</sup>, 1/2 floor, Gagarin Street, d. 86a. Price: 12,000,000 RUB (34,582 RUB/m<sup>2</sup>).
- Middle Right:** Free purpose property, 288 m<sup>2</sup>, 2/2 floor, Michaleva Street, d. 2. Price: 10,000,000 RUB (34,722 RUB/m<sup>2</sup>).
- Bottom Left:** Free purpose property, 330 m<sup>2</sup>, 2/2 floor, Arbuzaeva Street, d. 29g. Price: 11,500,000 RUB (34,849 RUB/m<sup>2</sup>).
- Bottom Right:** Office space, 233.5 m<sup>2</sup>, 1/12 floor, Klyuchevskaya Street, d. 60A/2. Price: 8,500,000 RUB (36,403 RUB/m<sup>2</sup>).

Рис.9а. предложения объектов свободного назначения ( схожих с оцениваемым) на сайте <https://ulan-ude.etagi.com/>







 <p>1/9</p> <p><b>11 000 000 ₹</b> 43 755 ₹/м<sup>2</sup></p> <p>Торговое помещение • 251.4 м<sup>2</sup> • 1/1 эт. ул. Комаровка, д. 36а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/40</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>15 000 000 ₹</b> 44 816 ₹/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение • 334.7 м<sup>2</sup> • 1/2 эт. ул. Тракторная, д. 21</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/28</p> <p><b>15 000 000 ₹</b> 45 593 ₹/м<sup>2</sup></p> <p>Офис • 329 м<sup>2</sup> • 2/3 эт. ул. Ленина, д. 52а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/25</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>15 500 000 ₹</b> <del>16 000 000 ₹</del> 47 299 ₹/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение • 327.7 м<sup>2</sup> • -1/5 эт. ул. Терешковой, д. 32а</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/6</p> <p><b>15 787 000 ₹</b> 47 537 ₹/м<sup>2</sup></p> <p>Офис • 332.1 м<sup>2</sup> ул. Свердлова, д. 6В корпус 2</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/11</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>12 000 000 ₹</b> 49 938 ₹/м<sup>2</sup></p> <p>Офис • 240.3 м<sup>2</sup> • -1/2 эт. ул. Бабушкина, д. 180</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.9а. предложения объектов свободного назначения ( схожих с оцениваемым) на сайте <https://ulan-ude.etagi.com/>







 <p>1/14</p>	 <p>1/26</p>
<p><b>14 900 000 ₹</b> <del>16 800 000 ₹</del> 50 034 ₹/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение - 297.8 м<sup>2</sup> ул. Ключевская, д. 29</p>	<p>Отдельный вход</p> <p><b>21 000 000 ₹</b> 51 878 ₹/м<sup>2</sup></p> <p>Торговое помещение - 404.8 м<sup>2</sup> - 1/2 эт. ул. Ринчино, д. 7А</p>
<p>📞 Показать телефон</p>	<p>📞 Показать телефон</p>
 <p>1/53</p>	 <p>1/63</p>
<p>Отдельный вход</p> <p><b>25 000 000 ₹</b> <del>35 000 000 ₹</del> 54 348 ₹/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 460 м<sup>2</sup> - 1/1 эт. ул. Сахьянковой, д. 4д</p>	<p>Отдельный вход</p> <p><b>23 000 000 ₹</b> 54 932 ₹/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение - 418.7 м<sup>2</sup> - 1/3 эт. ул. Приречная, д. 2вк.1</p>
<p>📞 Показать телефон</p>	<p>📞 Показать телефон</p>
 <p>1/11</p>	 <p>1/30</p>
<p><b>25 000 000 ₹</b> <del>25 500 000 ₹</del> 56 818 ₹/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 440 м<sup>2</sup> - -1/4 эт. ул. Хоца Намсараева, д. 2Б</p>	<p>Отдельный вход</p> <p><b>11 000 000 ₹</b> 59 750 ₹/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 184.1 м<sup>2</sup> - -1/15 эт. ул. Модогоева, д. 1а</p>
<p>📞 Показать телефон</p>	<p>📞 Показать телефон</p>

Рис.9а. предложения объектов свободного назначения ( схожих с оцениваемым) на сайте <https://ulan-ude.etagi.com/>








 <p>1/17</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>20 500 000 ₽</b> 60 831 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Торговое помещение - 337 м<sup>2</sup> - 1/1 эт. ул. Бабушкина, д. 86</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/22</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>12 000 000 ₽</b> 62 926 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение - 190.7 м<sup>2</sup> - -1/6 эт. ул. Свердлова, д. 6в</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/51</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>44 000 000 ₽</b> <del>44 500 000 ₽</del> 88 000 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 500 м<sup>2</sup> - 1/1 эт. ул. Соборная, д. 8</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/23</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>37 000 000 ₽</b> 92 500 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение - 400 м<sup>2</sup> - 1/2 эт. ул. Смолина</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/15</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>22 000 000 ₽</b> 95 445 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение - 230.5 м<sup>2</sup> - 1/2 эт. ул. Сахьяновой, д. 5</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/24</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>23 500 000 ₽</b> 98 039 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 239.7 м<sup>2</sup> - 2/3 эт. ул. Ключевская, д. 74</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.9а. предложения объектов свободного назначения ( схожих с оцениваемым) на сайте <https://ulan-ude.etagi.com/>




1/14

**18 500 000 ₺**  
98 825 ₺/м<sup>2</sup>

Офис • 187.2 м<sup>2</sup> • 1/5 эт.  
ул. Партизанская, д. 29а

Показать телефон



1/42

Отдельный вход

**40 000 000 ₺**  
100 100 ₺/м<sup>2</sup>

Свободное назначение • 399.6 м<sup>2</sup> • 1/2 эт.  
ул. Банзарова, д. 9б

Показать телефон



9/56

**33 500 000 ₺**  
112 416 ₺/м<sup>2</sup>

Офис • 298 м<sup>2</sup> • 2/2 эт.  
ул. Банзарова

Показать телефон



1/24

Отдельный вход

**21 000 000 ₺**  
116 343 ₺/м<sup>2</sup>

Свободное назначение • 180.5 м<sup>2</sup> • 1/9 эт.  
ул. Борсоева, д. 33

Показать телефон




1/29

**23 000 000 ₺**  
120 356 ₺/м<sup>2</sup>

Свободное назначение • 191.1 м<sup>2</sup> • 1/13 эт.  
ул. Боевая, д. 5в

Показать телефон



1/14

Отдельный вход

**70 000 000 ₺**  
143 208 ₺/м<sup>2</sup>

Офис • 488.8 м<sup>2</sup> • 1/2 эт.  
ул. Николая петрова, д. 2а

Показать телефон

Рис.9а. предложения объектов свободного назначения ( схожих с оцениваемым) на сайте <https://ulan-ude.etagi.com/>

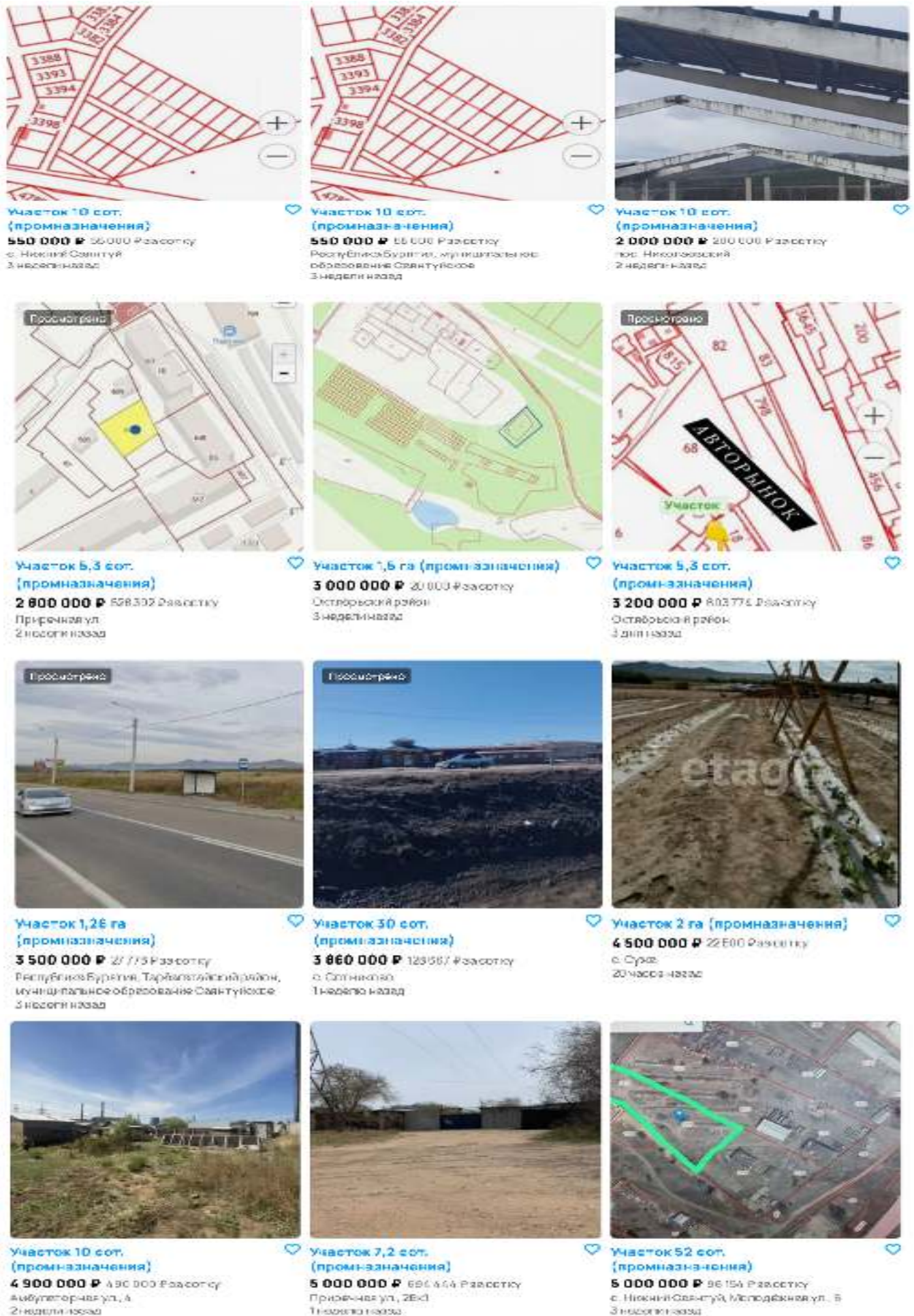


Рис.10. Предложения земельных участков [https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye\\_uchastki/prodam/promnaznacheniya](https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya)



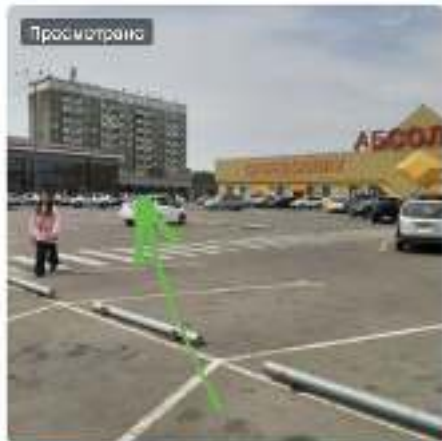



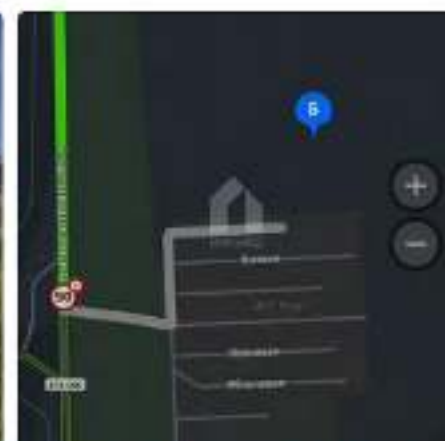




 <p>Проммотрно</p>		
<p><b>Участок 1 сот. (промназначения)</b>  <b>6 500 000 ₺</b> 8 600 000 ₺ Развозку                  Ключевская ул., 41</p>	<p><b>Участок 57 сот. (промназначения)</b>  <b>7 000 000 ₺</b> 122 807 ₺ Развозку                  с. Нивенный Санкт-уй, Молодежная ул., 8                  3 недели назад</p>	<p><b>Участок 29,8 сот. (промназначения)</b>  <b>7 000 000 ₺</b> 254 869 ₺ Развозку                  Октябрьский район                  3 недели назад</p>
		
<p><b>Участок 30,7 сот. (промназначения)</b>  <b>7 500 000 ₺</b> 264 300 ₺ Развозку                  мкр-н Лысый Горк                  1 день назад</p>	<p><b>Участок 40 га (промназначения)</b>  <b>7 500 000 ₺</b> 1 075 ₺ Развозку                  пос. Никольский                  1 неделю назад</p>	<p><b>Участок 17 сот. (промназначения)</b>  <b>8 000 000 ₺</b> 470 588 ₺ Развозку                  Коробильная ул., 32                  1 неделю назад</p>
	 <p>Проммотрно</p>	
<p><b>Участок 9,5 сот. (промназначения)</b>  <b>8 000 000 ₺</b> 842105 ₺ Развозку                  Дорожная ул., 38                  2 недели назад</p>	<p><b>Участок 9,2 сот. (промназначения)</b>  <b>8 900 000 ₺</b> 857 381 ₺ Развозку                  ул. Мехрозов, 49                  3 недели назад</p>	<p><b>Участок 1,5 га (промназначения)</b>  <b>8 900 000 ₺</b> ↓                  59 333 ₺ Развозку                  Светлояр район                  3 недели назад</p>

Рис.10. Предложения земельных участков [https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye\\_uchastki/prodam/promnaznacheniya](https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya)



Участок 36 сот.  
(промышленного назначения)  
10 000 000 ₽ 277 778 ₽ за сотку  
Октябрьский район  
2 недели назад



Участок 40 сот.  
(промышленного назначения)  
10 000 000 ₽ 250 000 ₽ за сотку  
с. Поклевье, Производственная ул.



Участок 36 сот.  
(промышленного назначения)  
11 000 000 ₽ 305 556 ₽ за сотку  
Спиртавский тракт  
1 неделя назад



Участок 50 сот.  
(промышленного назначения)  
11 000 000 ₽ 220 000 ₽ за сотку  
Домостроительная ул.  
2 недели назад



Участок 30 сот.  
(промышленного назначения)  
11 300 000 ₽ ↓  
378 887 ₽ за сотку  
Октябрьский ул.  
1 день назад



Участок 38 сот.  
(промышленного назначения)  
11 300 000 ₽ 297 368 ₽ за сотку  
с. Нивы, Пчеловъ  
Сидней  
Сидней  
1 неделя назад



Участок 1,31 га  
(промышленного назначения)  
16 000 000 ₽ 122 137 ₽ за сотку  
микр-н Южный, ул. Богдана  
2 ноября  
2 недели назад



Участок 9 сот.  
(промышленного назначения)  
19 000 000 ₽ 2 000 000 ₽ за сотку  
ул. Широкая-Полынная, 20  
12 часов назад



Участок 3,33 га  
(промышленного назначения)  
19 300 000 ₽ 58 855 ₽ за сотку  
Домостроительная ул., 18/1  
1 неделя назад

Рис. 10. Предложения земельных участков [https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye\\_uchastki/prodam/promnaznacheniya](https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya)



Участок 3,84 га  
(промназначения)  
**20 000 000 Р** 52063 Раздатку  
поселок Верхняя Березовка  
1 неделю назад



Участок 2 га (промназначения)  
**20 000 000 Р** 100 000 Раздатку  
с. Сосновое, Медицинская ул  
2 недели назад



Участок 3,5 га  
(промназначения)  
**37 000 000 Р** 105714 Раздатку  
Зобайковская ул, 50  
1 неделю назад



Участок 25 сот.  
(промназначения)  
**45 000 000 Р** 1 800 000 Раздатку  
112-Вокр-К. 1  
1 неделю назад



Участок 100 сот.  
(промназначения)  
**68 000 000 Р** 680 000 Раздатку  
ул. Личнева, 77А  
1 день назад

Рис. 10. Предложения земельных участков [https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye\\_uchastki/prodam/promnaznacheniya](https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya)














 <p>1/19</p> <p><b>4 500 000 ₽</b> 22 500 ₽/сот.</p> <p>Земельный участок - 200 сот. ул. Новосгодняя</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/26</p> <p><b>5 000 000 ₽</b> 235 848 ₽/сот.</p> <p>Земельный участок - 21,2 сот. ул. Лысогорская</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/15</p> <p><b>3 500 000 ₽</b> 228 961 ₽/сот.</p> <p>Земельный участок - 15,22 сот. ул. Лысогорская</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/15</p> <p><b>7 500 000 ₽</b> 243 552 ₽/сот.</p> <p>Земельный участок - 80,74 сот. ул. Лысогорская</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/6</p> <p><b>2 100 000 ₽</b> 76 811 ₽/сот.</p> <p>Земельный участок - 27,34 сот. ул. Соснового, д. 1</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/11</p> <p><b>10 300 000 ₽</b> 77 258 ₽/сот.</p> <p>Земельный участок - 133,32 сот. ул. Медведчиково, д. 14</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/4</p> <p><b>10 300 000 ₽</b> 260 562 ₽/сот.</p> <p>Земельный участок - 39,53 сот. ул. Медведчиково, д. 14А</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/13</p> <p><b>6 300 000 ₽</b> 6 800 000 ₽ 466 667 ₽/сот.</p> <p>Земельный участок - 13,5 сот. ул. 104 квартал, д. 1</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/47</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>10 000 000 ₽</b> 16 727 ₽/сот.</p> <p>Земельный участок - 597,85 сот. ул. Дорожная, д. 453</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/2</p> <p><b>20 000 000 ₽</b> 705 965 ₽/сот.</p> <p>Земельный участок - 28,33 сот. ул. Приречная, д. 26</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/11</p> <p><b>15 000 000 ₽</b> 6 000 ₽/сот.</p> <p>Земельный участок - 2500 сот.</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/4</p> <p><b>1 950 000 ₽</b> 112 069 ₽/сот.</p> <p>Земельный участок - 17,4 сот. ул. Новая, д. 336</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 10а. 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 five real estate listings for land parcels. Each listing consists of a photo, a price, a price per hectare, land area, and a 'Show phone' button.

- Listing 1 (Top Left):** Photo of a building. Price: 45 000 000 ₸. Price per hectare: 2 529 ₸/м². Land area: 17791 м². Address: ул. Молодежная.
- Listing 2 (Top Middle):** Photo of a fence. Price: 8 350 000 ₸. Price per hectare: 1 364 380 ₸/сот. Land area: 6.12 сот. Address: ул. Сахьянновой, д. 20.
- Listing 3 (Top Right):** Photo of a construction site. Price: 29 000 000 ₸. Price per hectare: 1 813 ₸/м². Land area: 16000 м². Address: ул. Любови Шевцовой, д. 35.
- Listing 4 (Bottom Left):** Photo of a field. Price: 4 500 000 ₸. Price per hectare: 44 603 ₸/сот. Land area: 100.89 сот.
- Listing 5 (Bottom Middle):** Photo of a field. Price: 20 000 000 ₸. Price per hectare: 33 680 ₸/сот. Land area: 593.82 сот. Address: ул. Северобайкальск.

Рис.10а. 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

Пожаловаться



**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: волевая в отличном состоянии очень красиво. Спрямый трафик...

[Позвонить телефону](#)

Оптовый


Документы

Идентификация продавца

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

В избранное

Пожаловаться



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

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

Арен. 42423734 Продаются 3 земельных участка по 6, 6 и 3 соток. Вид разрешенного использования для размещения админ. туристической базы. Очень удобное месторасположение, в пяти минутах от центра. Можно использовать под турбазу, кафе для всех видов. Рядом прокат...

[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)


Документы

Идентификация продавца

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

В избранное

Пожаловаться



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

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

Продан производственную базу по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Третьяков, 30А. На территории площадью 6795 м2 расположены: складские и теплые капитальные паркинги и складские помещения. Имеется вход-выход с открытыми пандусами с обеих сторон. Вид путей, для погрузки и разгр...


[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

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

В избранное

Пожаловаться



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

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

Продан производственную базу по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Третьяков, 30А. На территории площадью 6795 м2 расположены: складские и теплые капитальные паркинги и складские помещения. Имеется вход-выход с открытыми пандусами с обеих сторон. Вид путей, для погрузки и разгр...


[Позвонить телефону](#)

[Написать сообщение](#)

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

В избранное

Пожаловаться



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

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

Продается база на Пролетарская метаноблизоват. 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



Пожаловаться

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](#)  
История сделок, вы можете увидеть на странице персонального кабинета

**Офис, 488.8м<sup>2</sup>**  
 р-н ПБЗ, ул. Николай Петрова  
[На карте](#)



**70 000 000 Р**  
 143 208 Р/м<sup>2</sup>  
[Расчитать ипотеку](#)  
 Стоимость услуг для покупателя бесплатно

**Описание**  
 Итого: 14.11.23  
 Предается помещением своб. назначения, 1035.2 м<sup>2</sup>  
 Предлагаем Вашему вниманию три объекта коммерческой недвижимости, расположенные на одном земельном участке. Здание расположено в районе /ФРЗ, ул. Николай Петрова. Одноэтажное здание, общей площадью 488,8 кв.м. Назначение: кафе, торговые помещения (магазины, офисы, почта бытового 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/

Продам помещение общественного питания, 179.3 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**20 000 000 Р**   
 111 543 Р за м<sup>2</sup>

[Показать телефон](#)  
 в 000000-000-000

[Написать сообщение](#)  
 Отменяет и только для вас

**Спросите у продавца**

Здравствуйте! tel

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

Онлайн-компания  
[Результаты проверки](#)

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

**О помещении**  
 Вход с улицы  
 Отдельный вход/есть  
 Общая площадь: 179.3 м<sup>2</sup>

Этаж: 1  
 Отделка: офисная  
 Тип сделки: продажа

**Расположение**  
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Добродюбова, 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  
Компания  
[Результаты просмотра](#)

[Подписаться на продвижение](#)

Контакты вблизи  
Дзержинск Алтай

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. коммерческих объектов свободного назначения варьируются от 8 997 руб./ кв.м. до 250 000 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 120 000 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, современный дизайн, панорамные окна, 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. может достигать до 200 000 руб., так же средние цены по Октябрьскому району варьируются от 50 000-110 000 руб./ кв.м., в данный диапазон входят помещения в среднем 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 – 120 000 руб./ кв.м.

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

Цены на земельные участки в городе под коммерческую застройку, и которые относятся к аналогичному сегменту рынка как оцениваемый земельный участок достигают до 20 000 руб./ кв.м., в целом по Улан-Удэ цены



варьируются от 200 рублей за 1 кв.м. до 20 000 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 – 2023 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для объектов, предназначенных для ведения определенного вида бизнеса, составляет от 11,6% до 22,5%.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 278. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, в границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%

Рис. 13. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр.354

**Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.**

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

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

59

Рис. 14. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 59

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 соотносимо 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. коммерческих объектов свободного назначения варьируются от 8 997 руб./ кв.м. до 250 000 руб./ кв.м., есть объекты дороже. 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 120 000 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, современный дизайн, панорамные окна, 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. может доходить до 200 000 руб., так же средние цены по Октябрьскому району варьируются от 50 000-110 000 руб./ кв.м., в данный диапазон входят помещения в среднем 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 – 120 000 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 20 000 руб./ кв.м., в целом по Улан-Удэ цены варьируются от 200 рублей за 1 кв.м. до 20 000 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](http://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 ( общественное питание)	нежилое здание кафе ( общественное питание)	нежилое здание свободного назначения( любой вид деятельности , возможно общественное питание)
Цена предложения, руб.	оценка	106 000 000	40 000 000	37 000 000	33 500 000
Тип объекта	Здание ресторана ( Кафе)	Здание ресторана ( Кафе)	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	нежилое здание свободного

					назначения
Дата предложения	оценка	15.03.2024	23.08.2024	29.07.2024	27.08.2024
Общая площадь, кв.м.	оценка	259,2	1360	399,6	400
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	77 941,18	100 100,10	92 500,00	112 416,11
Дополнительная информация		89835303453 Альбина, объект продается без НДС	89644116703 Людмила Альбина, объект продается без НДС	89644058303. Марина В объявлении сразу указано без НДС	83012302727. 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, ул. Смолина	Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Центр города, ул. Банзарова
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 ( первый этаж и мансарда)	здание 2 этажа
Состояние отделки	Хороший качественный ремонт	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии	Здание в хорошем состоянии	в хорошем состоянии.
Краткое описание местоположения	Район относится к спальному и близок к административном у центру Октябрьского района. Объект находится на первой линии, в крупном жилом массиве. Высокий пешеходный трафик, крупная транспортная развязка, большая автопарковка, открыт фасад. Район расположения объекта насыщен административным и, торговыми и социальными объектами - ТЦ «Баянгол», ТЦ Дом Торговли, банки "Сбербанк", "ОТП банк", Росгосстрах банк, школы, аптеки, страховые компании, рестораны и кафе. Рядом со зданием оживленный автомобильный трафик.	Район относится к спальному и близок к административном у центру Железнодорожног о 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.	Район объекта относится к центральной части города, и объект расположен вблизи культурно-исторического центра. В окружении достаточное количество торгово-деловых объектов, административн ые 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.	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 здания с большим количеством магазинов, офисных помещений сферы обслуживания, культурно-досуговые места, Арбат и т.д. так же в районе объекта есть различные Банки, кафе, много остановок общественного транспорта.	Район 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.
Ссылка на источник	-	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1360_m_2148_362346">https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1360_m_2148_362346</a>	<a href="https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6845663/">https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6845663/</a>	<a href="https://ulan-ude.etagi.com/commerce/11251350/">https://ulan-ude.etagi.com/commerce/11251350/</a>	<a href="https://ulan-ude.etagi.com/commerce/10600466/">https://ulan-ude.etagi.com/commerce/10600466/</a>

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

**Таблица 12. Описание объектов аналогов земельного участка**

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	Земельный участок населенных пунктов - для размещения объектов питания	Земельный участок - для размещения магазина	земельный участок-земли населенных пунктов, для размещения объектов делового назначения.
Цена предложения, руб.	оценка	6 300 000	2 800 000
Дата предложения	09.09.2024	29.08.2024	23.08.2024 / 07.09.2024
Общая площадь, кв.м.	205	1350	530
Вид права	Общая долевая собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	4 666,67	5 283,02
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина 32 Б.	Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н 104 квартал, ул. 104 квартал р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Приречная ул. р-н Октябрьский
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 на второй линии.	Участок, расположен вблизи крупной автомагистрали города, которая соединяет пути от Октябрьского района до Советского района ( а так же до Железнодорожного района) , рядом будет открыт новый мост через р. Уда. Земельный участок расположен внутри квартально.
Ссылка	-	<a href="https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4985652/">https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4985652/</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_3896_941928">https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_3896_941928</a>
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 2 3 4	0 0 0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В



			связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. В данном случае корректировка не потребуется.																				
<b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>	1 2 3 4	-17,0 -17,0 -17,0 -17,0	<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 22,5%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 278, стр. 354. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под ред. Лейфера Л.А.. В данном случае поправка составит -17,0%, так как объект оценки, является зданием для ведения определенного вида стоимости.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты недвижимости по различным типам объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Третья версия</p> <p>Таблица 278. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>13,5%</td> <td>8,4% - 18,9%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,0%</td> <td>8,7% - 20,3%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>14,8%</td> <td>8,7% - 18,9%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td style="border: 2px solid red;">17,3%</td> <td>11,8% - 22,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4% - 18,9%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	8,7% - 20,3%	3. Объекты свободного назначения	14,8%	8,7% - 18,9%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,3%	11,8% - 22,5%
Класс объектов	Неактивный рынок																						
	Среднее	Расширенный интервал																					
Цены предложений объектов																							
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4% - 18,9%																					
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	8,7% - 20,3%																					
3. Объекты свободного назначения	14,8%	8,7% - 18,9%																					
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,3%	11,8% - 22,5%																					
<b>Корректировки на местоположение %</b>	1 2 3 4	0 0 0 0	<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, на момент оценки, для подобного типа недвижимости, согласно анализу рынка, фактор местоположения не оказывает влияния (исключения объекты не в пределах города, или на окраине), иными словами анализ рынка показал, что аналогичные объекты в центральной части города, имеют схожий удельный показатель стоимости 1 кв.м., что и в районах с деловой активностью, следовательно корректировка в данном случае не применялась. К тому же большая часть объектов аналогов, это объекты общественного питания, и объект аналог № 4, который возможно использовать под такие цели.</p>																				
<b>Корректировка на тип объекта</b>	1 2 3 4	0 0 0 0	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. На основании Справочника Оценщика Недвижимости 2024 г. Объекты капитального строительства. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, корректировка не принимается, так как все объекты отдельно стоящие здания.</p> <p>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.</p> <p>Таблица 159 Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Тип объекта</th> <th colspan="2">аналог</th> </tr> <tr> <th>отд. стоящее</th> <th>встроенное</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="2">объект оценки</th> <th>отд. стоящее</th> <td>1,00</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <th>встроенное</th> <td>0,87</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Тип объекта		аналог		отд. стоящее	встроенное	объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,15	встроенное	0,87	1,00							
Тип объекта		аналог																					
		отд. стоящее	встроенное																				
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,15																				
	встроенное	0,87	1,00																				
<b>Корректировка на площадь, %</b>	1 2 3 4	+40 +19 +19 0	<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, 2024 г. Объекты капитального строительства Офисно-Торговая недвижимость, для городов с небольшой численностью населения поправки для торговой недвижимости. В данном случае анализ рынка не выявил столь большой зависимости от площади объекта, несмотря на то, что объект аналог № 1.</p>																				



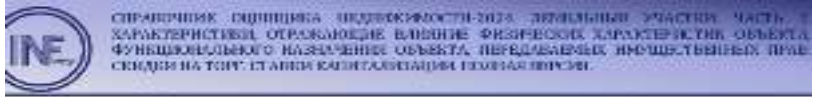
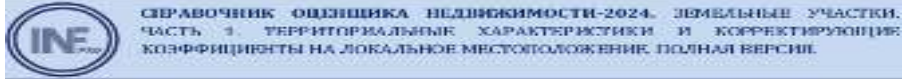

			<p>Достаточно большой площади, корректировка принимается для него в размере +40%, а для объектов аналогов № 2 и № 3 в размере + 19, для аналога № 4 корректировка не применяется. в данном случае основной упор , был на то, что объекты аналоги отдельно стоящие здания, под объекты общественного питания.</p>  <p>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.</p> <p>Таблица 112. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Общая площадь», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th rowspan="2">Общая площадь, кв.м.</th> <th colspan="5">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>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></td> <td>до 125</td> <td>1,00</td> <td>1,23</td> <td>1,47</td> <td>1,72</td> <td>1,85</td> </tr> <tr> <td></td> <td>от 125 до 300</td> <td>0,81</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,40</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td></td> <td>от 300 до 750</td> <td>0,68</td> <td>0,84</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,26</td> </tr> <tr> <td></td> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,58</td> <td>0,72</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td></td> <td>от 1500</td> <td>0,54</td> <td>0,67</td> <td>0,79</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью до 1800 кв.м</p>	Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500		до 125	1,00	1,23	1,47	1,72	1,85		от 125 до 300	0,81	1,00	1,13	1,40	1,50		от 300 до 750	0,68	0,84	1,00	1,17	1,26		от 750 до 1500	0,58	0,72	0,85	1,00	1,07		от 1500	0,54	0,67	0,79	0,93	1,00
Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог																																																
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																												
	до 125	1,00	1,23	1,47	1,72	1,85																																												
	от 125 до 300	0,81	1,00	1,13	1,40	1,50																																												
	от 300 до 750	0,68	0,84	1,00	1,17	1,26																																												
	от 750 до 1500	0,58	0,72	0,85	1,00	1,07																																												
	от 1500	0,54	0,67	0,79	0,93	1,00																																												
Корректировка на материал постройки	1 2 3 4	0 0 0 0	<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>																																															
Корректировка на состояние отделки. %	1 2 3 4	0 0 0 0	<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>																																															
Корректировка на функциональное назначение	1 2 3 4	0 0 0 0	<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 корректировка не потребуется, все объекты возможно использовать под объекты общественного питания. .</p>																																															
Корректировка на парковку	1 2 3 4	0 0 +7 +7	<p>В данном случае все рассматриваемые объекты имеют организованную и стихийную парковку, кроме объектов Аналогов № 3 и № 4, так как данные объекты расположен на первой линии вдоль дороги, до парковки там практически нет, таким образом для расчетов с численностью менее 500 т.чел., поправка составит + 7%.</p>  <p>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.</p> <p>Таблица 50. Матрица соотношений значений средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип парковки», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Тип парковки</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>1,03</td> <td>1,10</td> </tr> <tr> <td>стихийная</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>без парковки</td> <td>0,91</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Тип парковки	аналог	аналог			организованная	стихийная	без парковки	объект оценки	организованная	1,00	1,03	1,10	стихийная	0,97	1,00	1,07	без парковки	0,91	0,94	1,00																										
Тип парковки	аналог	аналог																																																
		организованная	стихийная	без парковки																																														
объект оценки	организованная	1,00	1,03	1,10																																														
	стихийная	0,97	1,00	1,07																																														
	без парковки	0,91	0,94	1,00																																														

Таблица 14. Обоснование корректировок для земельного участка

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки
Корректировка на дату оценки	1 2	0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату

			<p>продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. В данном случае корректировка не потребуется.</p>																																																									
Цена продажи	1 2	-15,5 -15,5	<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><b>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</b></p> <p>Таблица 276. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, в границах расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>17,5%</td> <td>11,0%</td> <td>24,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Земельные участки под коммерческую застройку</td> <td>15,5%</td> <td>8,3%</td> <td>21,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости</td> <td>21,2%</td> <td>13,1%</td> <td>29,3%</td> </tr> <tr> <td>4. Земельные участки под жилую застройку</td> <td>14,8%</td> <td>0,7%</td> <td>20,5%</td> </tr> <tr> <td>5. Земельные участки под объекты рекреации</td> <td>18,4%</td> <td>11,5%</td> <td>25,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее значение	Расширенный интервал		1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0%	24,0%	2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	8,3%	21,8%	3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1%	29,3%	4. Земельные участки под жилую застройку	14,8%	0,7%	20,5%	5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5%	25,3%																														
Класс объектов	Неактивный рынок																																																											
	Среднее значение	Расширенный интервал																																																										
1. Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0%	24,0%																																																									
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	8,3%	21,8%																																																									
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1%	29,3%																																																									
4. Земельные участки под жилую застройку	14,8%	0,7%	20,5%																																																									
5. Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5%	25,3%																																																									
Корректировка на местоположение	1 2	+12 +12	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает местоположение в черте города.. Для объекта объектов Аналогов № 1 и № 2, корректировка составит + 12%, данные аналоги расположены как в зоне автомагистралей, так и в зоне высотной застройки, аналог 2 застраивается появляются современные дома, так же строится новый мост через р. Уда. Поправка принимается, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024. Земельные участки Часть 1. Под.ред. Лейфера Л.А.стр. 272</p>  <p>Таблица 117. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Земельные участки под коммерческую застройку</th> <th colspan="6">аналог</th> </tr> <tr> <th>Центр города</th> <th>Центры деловой активности</th> <th>Зоны автомагистралей</th> <th>Индивидуальные жилые дома</th> <th>Высотная (многоэтажная) жилая застройка</th> <th>Окрестности города, промзоны</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">Объект оценки</td> <td>Центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,23</td> <td>1,32</td> <td>1,24</td> <td>1,43</td> </tr> <tr> <td>Центры деловой активности</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,19</td> <td>1,12</td> <td>1,28</td> </tr> <tr> <td>Зоны автомагистралей</td> <td>0,81</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,01</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <td>Индивидуальные жилые дома</td> <td>0,76</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>0,94</td> <td>1,09</td> </tr> <tr> <td>Высотная (многоэтажная) жилая застройка</td> <td>0,86</td> <td>0,90</td> <td>0,99</td> <td>1,08</td> <td>1,00</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>Окрестности города, промзоны</td> <td>0,70</td> <td>0,78</td> <td>0,86</td> <td>0,93</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Земельные участки под коммерческую застройку		аналог						Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоэтажная) жилая застройка	Окрестности города, промзоны	Объект оценки	Центр города	1,00	1,11	1,23	1,32	1,24	1,43	Центры деловой активности	0,90	1,00	1,12	1,19	1,12	1,28	Зоны автомагистралей	0,81	0,91	1,00	1,08	1,01	1,16	Индивидуальные жилые дома	0,76	0,84	0,93	1,00	0,94	1,09	Высотная (многоэтажная) жилая застройка	0,86	0,90	0,99	1,08	1,00	1,15	Окрестности города, промзоны	0,70	0,78	0,86	0,93	0,87	1,00
Земельные участки под коммерческую застройку		аналог																																																										
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Высотная (многоэтажная) жилая застройка	Окрестности города, промзоны																																																					
Объект оценки	Центр города	1,00	1,11	1,23	1,32	1,24	1,43																																																					
	Центры деловой активности	0,90	1,00	1,12	1,19	1,12	1,28																																																					
	Зоны автомагистралей	0,81	0,91	1,00	1,08	1,01	1,16																																																					
	Индивидуальные жилые дома	0,76	0,84	0,93	1,00	0,94	1,09																																																					
	Высотная (многоэтажная) жилая застройка	0,86	0,90	0,99	1,08	1,00	1,15																																																					
	Окрестности города, промзоны	0,70	0,78	0,86	0,93	0,87	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>																																																									

<p>Корректировка на масштаб</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>Данная корректировка учитывает разницу в цене по площади, так как если объект имеет более большую площадь то цена 1 кв.м. уменьшится, так же и наоборот, но в основном данная поправка имеет значение быть для площадей крупномасштабных. На основании Справочника оценщика недвижимости-2024, том Земельные участки. Часть 2 стр. 206., корректировка в данном случае не требуется.</p> <p>Таблица 74. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки под коммерческую застройку.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, сот.</th> <th colspan="10">м²/сот</th> </tr> <tr> <th>&lt;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>&gt;900</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>&lt;50</th> <td>1,00</td> <td>1,43</td> <td>1,29</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>50-100</th> <td>0,70</td> <td>1,00</td> <td>1,24</td> <td>1,44</td> <td>1,59</td> <td>1,71</td> <td>1,81</td> <td>1,90</td> <td>1,98</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>100-200</th> <td>0,57</td> <td>0,81</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,29</td> <td>1,38</td> <td>1,47</td> <td>1,54</td> <td>1,60</td> <td>1,66</td> <td>1,71</td> </tr> <tr> <th>200-300</th> <td></td> <td>0,69</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,19</td> <td>1,26</td> <td>1,32</td> <td>1,37</td> <td>1,42</td> <td>1,47</td> </tr> <tr> <th>300-400</th> <td></td> <td></td> <td>0,63</td> <td>0,78</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,14</td> <td>1,20</td> <td>1,24</td> <td>1,29</td> <td>1,33</td> </tr> <tr> <th>400-500</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,58</td> <td>0,72</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,11</td> <td>1,16</td> <td>1,20</td> <td>1,24</td> </tr> <tr> <th>500-600</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,55</td> <td>0,68</td> <td>0,79</td> <td>0,88</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,09</td> <td>1,13</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <th>600-700</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,53</td> <td>0,65</td> <td>0,76</td> <td>0,84</td> <td>0,90</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <th>700-800</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,50</td> <td>0,62</td> <td>0,73</td> <td>0,80</td> <td>0,86</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <th>800-900</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,60</td> <td>0,70</td> <td>0,78</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,93</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <th>&gt;900</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,58</td> <td>0,68</td> <td>0,75</td> <td>0,81</td> <td>0,86</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью от 1 до 1000 сот.</p>	Площадь, сот.	м²/сот										<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900	<50	1,00	1,43	1,29									50-100	0,70	1,00	1,24	1,44	1,59	1,71	1,81	1,90	1,98			100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,29	1,38	1,47	1,54	1,60	1,66	1,71	200-300		0,69	0,85	1,00	1,10	1,19	1,26	1,32	1,37	1,42	1,47	300-400			0,63	0,78	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,24	1,29	1,33	400-500				0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,24	500-600					0,55	0,68	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17	600-700						0,53	0,65	0,76	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11	700-800							0,50	0,62	0,73	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	800-900								0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	>900									0,58	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00
Площадь, сот.	м²/сот																																																																																																																																																																																						
	<50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	>900																																																																																																																																																																												
<50	1,00	1,43	1,29																																																																																																																																																																																				
50-100	0,70	1,00	1,24	1,44	1,59	1,71	1,81	1,90	1,98																																																																																																																																																																														
100-200	0,57	0,81	1,00	1,17	1,29	1,38	1,47	1,54	1,60	1,66	1,71																																																																																																																																																																												
200-300		0,69	0,85	1,00	1,10	1,19	1,26	1,32	1,37	1,42	1,47																																																																																																																																																																												
300-400			0,63	0,78	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,24	1,29	1,33																																																																																																																																																																											
400-500				0,58	0,72	0,84	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,24																																																																																																																																																																										
500-600					0,55	0,68	0,79	0,88	0,94	1,00	1,05	1,09	1,13	1,17																																																																																																																																																																									
600-700						0,53	0,65	0,76	0,84	0,90	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11																																																																																																																																																																								
700-800							0,50	0,62	0,73	0,80	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07																																																																																																																																																																							
800-900								0,60	0,70	0,78	0,83	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03																																																																																																																																																																							
>900									0,58	0,68	0,75	0,81	0,86	0,90	0,94	0,97	1,00																																																																																																																																																																						
<p>Корректировка на категорию %</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>Вид разрешенного использования (ВРИ) не является в чистом виде ценообразующим фактором по следующим причинам: ВРИ может быть изменен без значительных временных и материальных затрат. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского или сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения ВРИ указаны в градостроительном регламенте в качестве основных ВРИ или являются вспомогательными по отношению к существующим основным или условно-разрешенным видам использования (ст.30 п.3.2. ст.37, глава 4, Градостроительный кодекс РФ); Ценообразующим фактором зачастую является тип использования (функциональное назначение) окружающей застройки. Наличие торговых центров, рынков, магазинов и прочие здания из других ВРИ, при этом рыночная стоимость таких земельных участков будет формироваться стоимостью земельных участков коммерческого назначения, которые их окружают; В рыночном обороте в коммерческих предложениях по продаже земельных участков часто используют термины типа функционального назначения, при этом продавцы, как правило, ВРИ не указывают, что дополнительно подтверждает вышеуказанные выводы. Соответственно поправка отсутствует. Все участки имеет одну категорию земель – земли населенного пункта, все под коммерческие застройки.</p>																																																																																																																																																																																				
<p>Корректировка на красную линию</p>	<p>1 2</p>	<p>+20% +20%</p>	<p>В данном случае объекты аналоги имеют более низкий трафик, и расположены на внутриквартально, соответственно корректировка составит +20%. Согласно Справочнику оценщика недвижимости. Земельные участки 2024. Часть 1, стр. 297.</p> <p> СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 1. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ НА ЛОКАЛЬНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.</p> <p>Таблица 145. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Расположение относительно красной линии», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Земельные участки под коммерческую застройку</th> <th colspan="2">м²/сот</th> </tr> <tr> <th>красная линия (в местах с высоким трафиком)</th> <th>внутриквартально (в местах с низким трафиком)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>красная линия (в местах с высоким трафиком)</th> <td>1,00</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <th>внутриквартально (в местах с низким трафиком)</th> <td>0,83</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Земельные участки под коммерческую застройку	м²/сот		красная линия (в местах с высоким трафиком)	внутриквартально (в местах с низким трафиком)	красная линия (в местах с высоким трафиком)	1,00	1,20	внутриквартально (в местах с низким трафиком)	0,83	1,00																																																																																																																																																																									
Земельные участки под коммерческую застройку	м²/сот																																																																																																																																																																																						
	красная линия (в местах с высоким трафиком)	внутриквартально (в местах с низким трафиком)																																																																																																																																																																																					
красная линия (в местах с высоким трафиком)	1,00	1,20																																																																																																																																																																																					
внутриквартально (в местах с низким трафиком)	0,83	1,00																																																																																																																																																																																					

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

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S<sub>1...n</sub> - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S<sub>1</sub> - сумма корректировок 1 –го аналога;

S<sub>2</sub> - сумма корректировок 2-го аналога;

S<sub>n</sub> - 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	37 000 000	33 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	259,2	1360	399,6	400	298
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	77 941	100 100	92 500	112 416
4	<b>Корректировка на условия сделки, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	77 941	100 100	92 500	112 416
6	<b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>	оценка	<b>-17,0%</b>	<b>-17,0%</b>	<b>-17,0%</b>	<b>-17,0%</b>
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	64 691	83 083	76 775	93 305
8	<b>Корректировки на местоположение %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	64 691	83 083	76 775	93 305
10	<b>Корректировка на тип объекта %</b>	оценка	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	64 691	83 083	76 775	93 305
12	<b>Корректировка на площадь, %</b>	оценка	<b>40,0%</b>	<b>19,0%</b>	<b>19,0%</b>	<b>0,0%</b>
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	90 568	98 869	91 362	93 305
14	<b>Корректировка на парковку, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	90 568	98 869	97 758	99 837
16	<b>Корректировка на отделку, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	90 568	98 869	97 758	99 837
18	<b>Корректировка на функциональное назначение, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	90 568	98 869	97 758	99 837
20	<b>Корректировка на витринное остекление, %</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19x стр.20)		90 568	98 869	97 758	99 837
22	Общая сумма корректировок по модулю i-	оценка	<b>40%</b>	<b>19%</b>	<b>26%</b>	<b>7%</b>

	го аналога (Si)					
23	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,40	1,19	1,26	1,07
24	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,71	0,84	0,79	0,93
25	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		3,28			
26	Весовой коэффициент	-	0,22	0,26	0,24	0,28
27	Сумма весов	-	1,00			
28	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.21 x стр.26 / стр.27)	-	19 706	25 308	23 634	28 422
29	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)</b>		97 070			
30	Общая площадь объекта оценки, кв.м		259,2			
31	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 x стр.28)</b>		25 160 432			
32	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)</b>		25 160 000			

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:

**25 160 000**

(двадцать пять миллионов сто шестьдесят 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	6 300 000	2 800 000
2	Общая площадь, кв.м.	205	1350	530
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	4 667	5 283
4	<b>Корректировка на условия сделки, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	4 667	5 283
6	<b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>	оценка	<b>-15,5%</b>	<b>-15,5%</b>
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	3 943	4 464
8	<b>Корректировки на местоположение %</b>	оценка	<b>12,0%</b>	<b>12,0%</b>
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	4 417	5 000
10	<b>Корректировка на площадь, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	4 417	5 000
12	<b>Корректировка на коммуникации, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	4 417	5 000
14	<b>Корректировка на красную линию, %</b>	оценка	<b>20,0%</b>	<b>20,0%</b>
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	5 300	6 000
16	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	<b>32%</b>	<b>32%</b>
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		<b>1,32</b>	<b>1,32</b>
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		<b>0,76</b>	<b>0,76</b>
19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		1,52	
20	Весовой коэффициент	-	<b>50%</b>	<b>50%</b>
21	Сумма весов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 x стр.20 / стр.21)	-	2 650	3 000
23	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)</b>		5 650	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		205	
25	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 x стр.24)</b>		1 158 215	
26	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)</b>		1 160 000	

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):

**1 160 000**

**(один миллион сто шестьдесят 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):

**25 160 000**

**(двадцать пять миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей**

**В том числе**

№ п/п	Адрес	Объект права	Справедливая стоимость руб.
1	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бабушкина, дом №32Б. 03:24:000000:51293	Здание, назначение: нежилое здание. Площадь 259,2 кв. м. Инвентарный номер: 913. Литер: А, А1. Этажность: 1.	<b>24 000 000</b>
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.	<b>1 160 000</b>

## 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:

$$S_v = V * C_b * K_{от} * K_c * K_{до} * K_p * K_d * K_{пп} * K_{ндс},$$

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).

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

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

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

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

Кс - корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности.

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

Кр – регионально-экономический коэффициент.

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

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

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

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

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

**Таблица 19. Описание КС оцениваемого здания**

Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Фундамент	Бетонные блоки	Хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Стены	Кирпичные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон, стеклянные	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Перекрытия	Железобетонные плиты	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Кровля	Металлическая	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Полы	Плитка, травертин, ламинат	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение оконных проемов	ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Заполнение дверных проемов	Металлические, ПВХ	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Штукатурка покраска, декоративная отделка. Плитка декоративная.	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Наружная отделка	Керамогранит	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение	хорошее	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
<b>Площадь здания = 259,2 кв.м., строительный объем = 1072 куб.м. ( согласно Техническому паспорту 607+465)</b>			



**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 <sub>1</sub>	Подвал	$12,90 \times 12,84$	165,6	2,81	465
a-a <sub>1</sub>	тамбура	$3,86 \times 1,53 + 4,83 \times 2,11$	16,1		
a <sub>2</sub>	вход в подвал	$2,26 \times 5,14$	11,6		
a <sub>3</sub> -a <sub>4</sub>	крыльцо	$2,35 \times 1,28 + 4,34 \times 2,11$	12,2		
a <sub>5</sub>	вент. камера	$0,66 \times 0,97$	0,6		
		Итого:	392,8		

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

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

**Объект оценки относится к классу КС-1.**

**Выбор аналога**

РЕСТОРАН		Этажность: от 1 до 3, Высота, м: до 3.5		КО-1																												
КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - указана стоимость работ																																
Остальные специализированные конструктивные элементы применять согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																																
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ																										
KO03.03.026.0240		от 1400 до 1700	от 400 до 500	"De Luxe"	Р5Б. на 1 м³	36 275																										
KO03.03.026.0241		от 1400 до 1700	от 400 до 500	"Premium"	Р5Б. на 1 м³	21 008																										
KO03.03.026.0242		от 1400 до 1700	от 400 до 500	"Standard"	Р5Б. на 1 м³	14 517																										
KO03.03.026.0243		от 1400 до 1700	от 400 до 500	"Economy"	Р5Б. на 1 м³	10 006																										
ИНДИКАТОР КАЧЕСТВА ЧАСТИ	КАЧЕСТВО	СТЕПЕНЬ НАРУШЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ТРЕБОВАНИЙ	СТЕПЕНЬ НАРУШЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ ТРЕБОВАНИЙ	ПОСРЕДСТВО ПОЛУЧЕНИЯ	КАЧЕСТВО	ПОСРЕДСТВО ПОЛУЧЕНИЯ	СРОВАНЫ	КОЛЫ	ИНТЕРЬЕР	ПРОЧНЕ	КОЭФФИЦИЕНТ	ПОСРЕДСТВО ПОЛУЧЕНИЯ	ПОСРЕДСТВО ПОЛУЧЕНИЯ	ПОСРЕДСТВО ПОЛУЧЕНИЯ	ПОСРЕДСТВО ПОЛУЧЕНИЯ	ПОСРЕДСТВО ПОЛУЧЕНИЯ	ПОСРЕДСТВО ПОЛУЧЕНИЯ	ПОСРЕДСТВО ПОЛУЧЕНИЯ														
KO03.03.026.0240	1190,4	324,1	357,8	840,0	6462,1	1621,8	1943,3	2576,2	1204,8	1988,7	14415,8	2210,3	2290,5	158,7	373,2	36295,0	3,26%	1,44%	2,88%	2,32%	12,26%	4,67%	3,08%	7,11%	3,32%	5,42%	39,74%	6,69%	6,69%	0,28%	1,02%	708,90%
KO03.03.026.0241	1190,4	324,1	562,7	840,0	1480,7	1081,7	1033,7	966,8	1804,0	1143,1	7238,1	1894,4	1707,5	86,5	283,0	71005,0	5,67%	2,49%	2,68%	4,01%	7,05%	5,15%	4,91%	4,62%	4,70%	5,49%	34,31%	6,62%	8,12%	0,47%	1,15%	708,90%
KO03.03.026.0242	1190,4	324,1	468,8	840,0	740,4	540,8	824,5	944,8	1804,0		4825,4	1263,0	1386,0	88,8	243,8	14917,0	8,26%	3,67%	3,23%	5,88%	5,19%	3,72%	5,68%	4,44%	6,82%	33,10%	5,70%	0,47%	0,28%	1,70%	708,90%	
KO03.03.026.0243	1062,8	348,4	375,1	701,6	490,8	370,0	649,7	368,3	989,3		3293,4	840,0	918,7	45,3	164,3	18069,0	16,62%	3,49%	3,35%	7,01%	4,93%	2,70%	5,49%	3,69%	6,69%	32,62%	5,47%	6,12%	0,40%	1,64%	708,90%	

384

3.

384

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗДАНИЯ 2020

для условий строительства в Московской области, Россия

\* Отклоняющийся параметр в группе

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

**Поправка на отсутствие конструктивных решений.**

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

**Поправка на сейсмичность**

**Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм)**

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К<sub>сейсм</sub>) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

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

α<sub>c</sub> и α<sub>j</sub> — 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 15 марта 2024 г.

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

**ПЕРСОНИФИЦИРОВАННЫЙ КОМПЛЕКТ**

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

**БАЗОВЫЙ КОМПЛЕКТ**

- В уровне цен Московской области
- Виден только порядок стоимости (NXXX) Получение точных данных (с возможностью печати и копирования) реализовано через Систему RIGEL. <http://shop.coinvest.ru/tcfiles>
- Требуется интернет для активации и получения данных через Систему RIGEL.
- Для актуализации показателей справочника 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.

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

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

Печать страницы [https://id-option.ru/query.php?obj=ruX0\\_21\\_016\\_0001](https://id-option.ru/query.php?obj=ruX0_21_016_0001)

Выпуск 121 • октябрь 2022

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 бюллетене показатель для текущего периода разделить на коэффициент  $\alpha$ , равный

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

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

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

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

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

Индексы цен по капитальным вложениям и 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% ( $\text{НДС}^{\text{01.01.2000}} = 1,2$ ) в 2000г. до 18% ( $\text{НДС}^{\text{01.01.2000}} = 1,18$ ) в 2004г.

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

Индексы цен на строительные-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 базовых организациях регионов.

Раздел 2.1 содержит как фактические данные по регионам РФ, так и прогноз индексов изменения цен в строительстве на 3 месяца. Общие региональные индексы цен на СМР (см. раздел 2.1) предназначены прежде всего для статистических и общезкономических 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 из серии «Справочник оценщика» для условий строительства 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

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

## 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, к соответствующим базовым регионам (которые различны для различных годов издания).

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

Неиспользование 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 распространенной в проезде 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;
  - цехов;
- 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)

© КО-ИНВЕСТ 2022

ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

## 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 эвенкийский МР, Баргузинский МР, Курумканский МР, Озонский МР, Муфсонский МР, Северо-Байкальский МР

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

## ИНДЕКСЫ ЦЕН В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

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

77

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

Федеральные округа, края, области *	ЗДАНИЯ										
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:										
	кирпича	мелких стенных ячеи- стых и слоистых блоков	кирпича, мелких сте- новых блоков	железобетона		панелей "санд- вич"	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей "сандвич"	древе- сины		
	с несущими конструкциями преимущественно из:										
железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	железо- бетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонко- стенные конструк- ции (ЛСТК)	древе- сины и др. конструк- тивных ма- териалов		
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	0,964	
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"	древесины	
		с несущими конструкциями преимущественно из:									
		железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона в бескаркасных системах	железобетона в каркасных системах	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 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

Коэффициенты корректировки стоимости 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.

Калькулятор инфляции

Таблица для быстрого расчета уровня инфляции в % между двумя любыми периодами.

Изначальный период:

2022 г. Июль

Конечный период:

2024 г. Август

Результат: 13,37 %

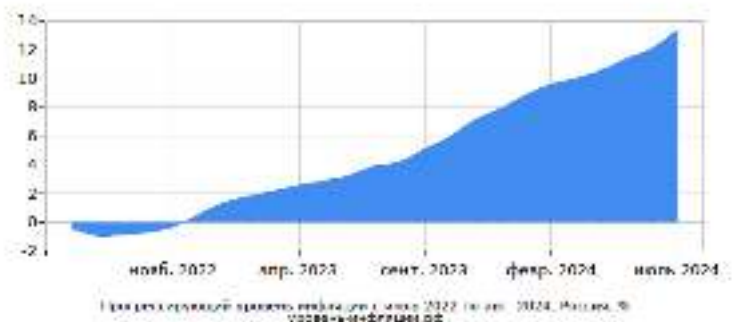


Рис. 25. Уровень инфляции 13,37%. Округленно 13%. Будет учитываться при расчете индекса изменения стоимости

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 18. Прибыль по виду деятельности/отрасли: деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика<sup>+</sup>.

№	Категория городов	Среднее значение	Медиана
1	Москва	16.7%	11.5%
2	Санкт-Петербург	17.4%	13.7%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	20.7%	18.3%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	21.6%	20.6%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	21.0%	17.5%

Рис.27. Справочник оценщика недвижимости. 2023 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	<b>Удельный показатель ВС ед. изм., руб., без НДС ( согласно КО-ИНВЕСТ)</b>	<b>14 517 руб./ куб.м.</b>
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 *1,13
9	Прибыль предпринимателя	1,21
10	Удельный показатель ВС ед.из. руб. без НДС , с учетом корректирующих коэффициентов.	29 012
11	<b>ВС ед. изм., руб., на дату оценки без НДС ( п. 3* п. 10)</b>	31 100 864
12	<b>Итого восстановительная стоимость с учетом округления</b>	31 100 000

### Анализ износа и устареваний объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

- аддитивный;
- мультипликативный.

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

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

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 противоречит 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 прямую 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, несоразмерно высока.

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

В современных условиях очень важно, чтобы субъекты экономической деятельности имели четкую и понятную систему координат, методический аппарат для определения экономического устаревания в отношении специализированных активов. Роль оценки будет расти в процессе привлечения финансовых ресурсов из частного и государственного секторов для достижения высоких темпов экономического развития на основе модернизации экономики. Для решения указанных задач существующие методы определения экономического устаревания должны быть проанализированы на предмет применимости в современных российских условиях. Полученные результаты могут служить не только инструментом для непосредственного расчёта стоимости, но

позволят 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%

K.фун. – функциональное устаревание 0%

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

$$\text{Расчет: } K = 1 - (1 - 12\%) \times (1 - 0\%) \times (1 - 0\%) = 1 - 0,88 = 0,12 \text{ или } 12\%$$

## 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.	31 100 000
2	Величина износа %	12%
3	Стоимость за вычетом износа, руб.	27 368 000
4	Итоговая стоимость объекта оценки, руб.с учетом округления	27 370 00
5	Стоимость земельного участка ( рассчитанная в таблице 18)	1 160 000

**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):

**28 530 000****(двадцать восемь миллионов пятьсот тридцать 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.	27 370 000
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.	1 160 000

**6. Согласование результатов расчетов различными подходами****Описание процедуры согласование**

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

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

- метод математического взвешивания,
- метод субъективного взвешивания.

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

**Обоснование выбора использованных весов**

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

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

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

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

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

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

Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
Величина ориентира, руб.	27 370 000	Не применялся	24 000 000
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%
<b>Согласованная величина стоимости</b>	$27\,370\,000 * 50\% + 24\,000\,000 * 50\% = 13\,685\,000 + 12\,000\,000 = 25\,685\,000$		
Итоговая Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	25 685 000		

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 5 650 руб. укладывается в диапазон рыночных цен на подобные земельных участки (коммерческого назначения), а так же стоимость полученная для нежилого здания в размере 99 789 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):*

**26 845 000**

**(двадцать шесть миллионов восемьсот сорок 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.	<b>25 685 000</b>
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.	<b>1 160 000</b>

## 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):*

**26 845 000**

**(двадцать шесть миллионов восемьсот сорок пять тысяч ) рублей**

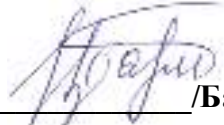
### В том числе

№ 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.	<b>25 685 000</b>
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.	<b>1 160 000</b>

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.

13 сентября 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 -2023 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 -2024 г. Том. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов, Нижний Новгород, 2024г. под редакцией Лейфера Л.А.

11. Справочник оценщика недвижимости -2024 г. Том. Земельные участки. Часть 1, . Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2024 г. под редакцией Лейфера Л.А.

12. Справочник оценщика недвижимости -2024 г. Том. Земельные участки. Часть 2, . Корректирующие коэффициенты, Нижний Новгород, 2024г. под редакцией Лейфера Л.А.

13. Справочник оценщика КО-ИНВЕСТ 2020. «Общественные здания»

14. 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»  
Оформлено в ФСС

<b>СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2484004РС0007</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,</b> <b>С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балдаханова, Блок Е, офис 308.	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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 которым оценщик, поименованный 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 имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непредвиденных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,08% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2024 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «20» июня 2024 г. по «19» июня 2025 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.д. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные конфликты, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 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.</b>	
<b>СТРАХОВЩИК:</b> Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. Бурятский филиал: г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, д. 28.	
От имени Страховщика:  М.П.	
Дата выдачи Страхового полиса: «17» июня 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ	

**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 Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Приложением образования ответственности, заключенным от 06.03.2019 г. СЦАО «Ингосстрах» (далее – Цивилис страхования).

- |  |  |
|--|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. Бабушкина Елена Александровна<br>Паспортные данные: Сер. 8112 №493958 выдан Отделом УЧМС России по Республике Бурятия и Железнодорожным р-н г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012<br>Адрес регистрации: 671320, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Валуевское, квартал 3, д. 5   |
| <b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>   | 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.<br>Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 25.09.2015 г., тел. адрес: probnetk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77<br>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,<br>Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 704-09-59, факс: (495) 785-08-88  |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | 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, изобретению, патенту, и (или) иным третьим лицам.<br>3.2. Объектом страхования также являются не притязания на исключительность Российской Федерации и/или иных третьих лиц имущественных интересов Страхователя, связанных с исполнением обязательств по Страхованию 1 в пользу Страхователя на его behalf 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 исключительной деятельности. |
| <b>4. СТРАНОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя и составленного Составом Страховщиков 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя и результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь по моменту причинения ущерба.<br>4.2. Страховым случаем также является законченное у Страхователя решение на оплату 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.                            |
| <b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 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.<br>5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие по требованию (исключительным претензиям) и возмещению результата ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока и/иливой давности (3 года), установленной законодательством Российской Федерации.   |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | 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.   |
| <b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.   |
| <b>8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):</b>  | 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.<br>8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на оплату услуг экспертов и адвокатов – в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.  |
| <b>9. ФРАНШИЗА:</b>  | 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.   |
| <b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                        | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по получении Страхователем третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701139331). 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.<br>10.2. При уплате страховой премии, настоящий Договор признается не заключенным и/или не вступает в силу независимо от наличия последствий для его сторон.  |

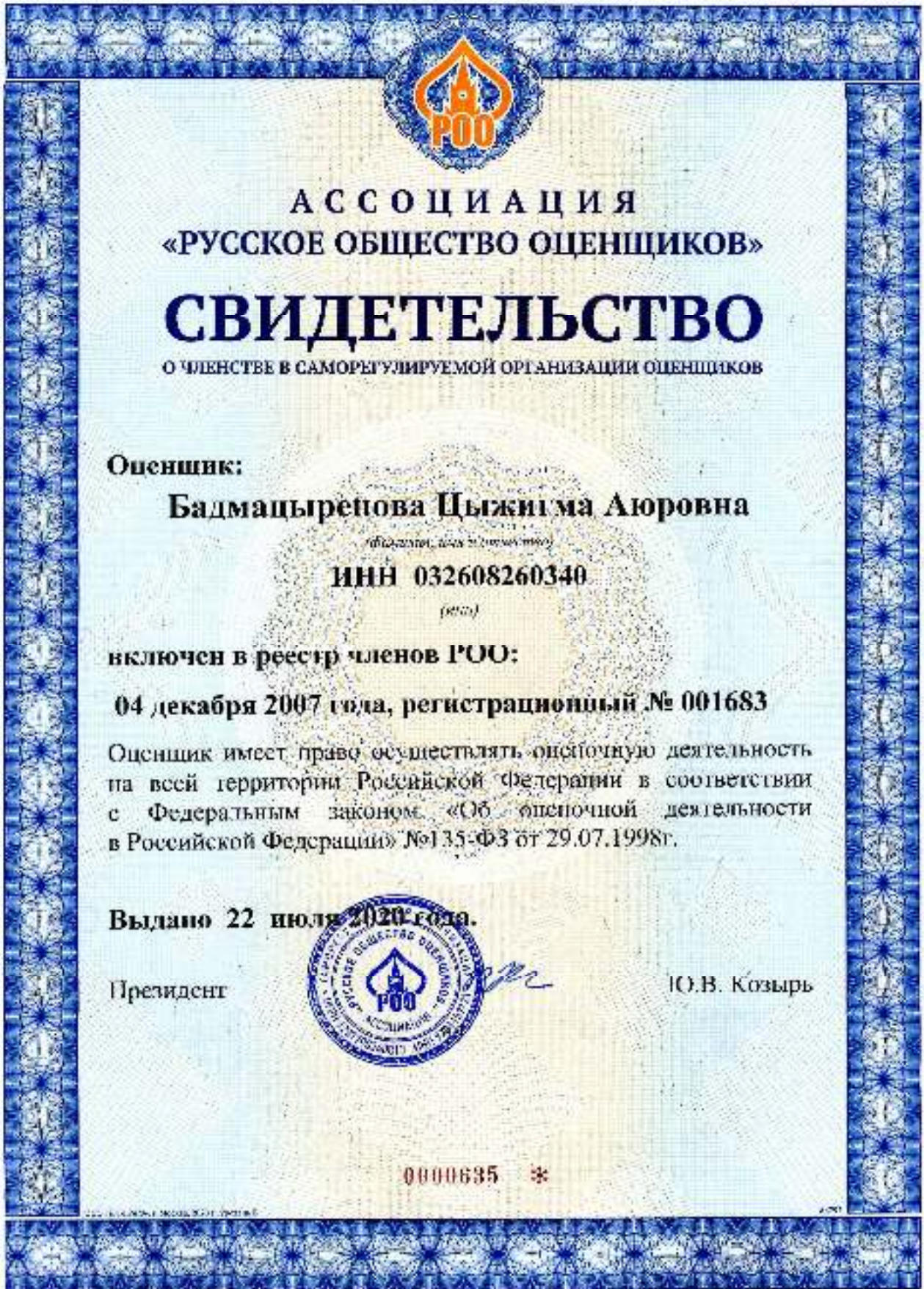
**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

*Бабушкина Елена Александровна*

**СОСТРАХОВЩИКИ:**

От Страховщиков:

  
 С.Ю. Архангельский  

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038111-1

с 07 июня 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


**«Оценка недвижимости»**

выдан **Бадмацырсовой Цыжигме Аюровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
**«Федеральный ресурсный центр»**

от 07 июня 2024 г. № 352

Директор

  
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до 07 июня 2027 г.

ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
«ФЕДЕРАЛЬНЫЙ РЕСУРСНЫЙ ЦЕНТР»







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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

**Выписка**  
**из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацыреновой Цыжигмы Аюурны

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

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюурна

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №038111-1 от 07.06.2024, Оценка недвижимости, действителен до 07.06.2027

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Оценка инфо" (ИНН 0326499191)

Стаж в области оценочной деятельности: 18 лет

Общий стаж: 22 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001683 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;

2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001683 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №ПП 910028 от 27.05.2006 ФГОУ ВПО "БГСХА им. В.Р. Филиппова" (переподготовка в области оценки);

2. Диплом №ДВС 0796100 от 17.05.2002 Бурятский государственный университет (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №5074, результат: Пройдена;

2. Плановая, 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;

4. Плановая, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена;

5. Плановая, 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Пройдена

Взнос в компенсационный фонд оплачен в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

**Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий:** По состоянию на 13.06.2024 незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13 июня 2024 г.

Дата составления выписки 13 июня 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком

  
РОССИЯ ОБЩЕСТВО

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 01.08.2013 г.

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

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

**Вид права:** общая долевая собственность

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

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

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

**Регистратор:**  / Дампилова Е. В. / 

03-АА 367529 

ФГИС ЕГРН  
 Основное законодательное учреждение государственной власти

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

Лист 1

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

Этажность	этаж объекта недвижимости		
Лист № _____ Рисунок Д _____	Всего листов рисунка Д _____	Всего разделов _____	Всего листов выписки _____
20.03.2018 М			
Кадастровый номер	03:24:0000000:51293		
Номер кадастрового квартала:	03:24:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	26.06.2013		
Размер присвоенный государственный учетный номер	Идентификационный 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	полное наименование должности		инициалы, фамилия
			М.П.



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 № Результат 1 [Всего листов раздела 1: 1] [Всего листов записки: 1]

Кадстровый номер: 50:03:0080000:51393

КОПИЯ  
ВЕРНА



Кадровый номер здания или объекта недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадровые номера помещений, помещений, расположенных в здании или сооружении	данные отсутствуют
Кадровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости	данные отсутствуют
Кадровый номер образованной объектом недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о количестве объектов недвижимости в составе предприятия или индивидуального предпринимателя:	
Сведения о количестве объектов недвижимости в составе одного юридического лица:	
Кадровый номер земельного участка, если имеется в составе одного недвижимого имущества объекта недвижимости расположенного 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 не зарегистрирован». Право (отсутствует право, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости о предоставлении эскроу, подлежащий эскроу, в том числе поданных эскроу отсутствуют. Сведения эскроу для эскроу раздела 5.1 отсутствуют. Сведения эскроу для эскроу раздела 6 отсутствуют. Сведения эскроу для эскроу раздела 6.1 отсутствуют. Сведения эскроу для эскроу раздела 7 отсутствуют. Сведения эскроу для эскроу раздела 8 отсутствуют.

Получатель выписки:	
Государственный регистратор	ФИО С.И.П.И.
владельца недвижимости	интерес: собственник, физическое

М.П.



**КОПИЯ  
ВЕРНА**

**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЕВРЕЙКИХ В.В.**

Листов 2

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

Земельный участок	из области недвижимости	
Лист № 20.03.2018 №	Всего листов раздела 2.1:	Всего листов выписки:
Катастровый номер: 03:24:0000000-51293		
1. Правообладатель (правообладатели):	Выделительное предприятие «Салва», данные о котором указаны в реестре кадастровых объектов недвижимости	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 03-03-01/243/2013-433 от 01.08.2013, доля в доле 1/1	
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	доверительное управление, доверительное управление	
вид:	01.08.2013	
дата государственной регистрации:	03-03-01/082/2010-324	
номер государственной регистрации:	с 01.08.2013 по 01.09.2024	
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Филиал Трейд Эстейт Менеджмент», ИНН: 7706671050	
3.1.1. вид:	Предельное доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом «Систем» от 02.11.2009 г.	
основание государственной регистрации:	аренд., Весь объект	
вид:	30.03.2017	
дата государственной регистрации:	03:24:000000:51293-03/001/2017-3	
номер государственной регистрации:		
3.1.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
вид:		
дата государственной регистрации:		
номер государственной регистрации:		
3.1.2. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью «Клото-Буржис», ИНН: 0326-89683	
Государственный регистратор	Договор аренды №С-29 от 17.03.2017 г.	
полное наименование должности:	подпись:	инициалы, фамилия:

КОПИЯ  
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЕФИМЕНКО В.В.



М.П.

Земельный участок		вид объекта недвижимости	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов земельного участка: _____
29.03.2018 №			
Кадастровый номер:	03:24:0090000:51293		
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:	ареста, Векс объект		
вид:	17.04.2017		
дата государственной регистрации:	03:24:0090000:51293-03:0012017-4		
номер государственной регистрации:	с 17.04.2017 по 30.06.2021		
3. 3.2.1. срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Областью с ограниченной ответственностью "ПНТРО", ИНН: 0323374109		
лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Документ с/убараша №1 от 17.03.2017 г		
основание государственной регистрации:	данные отсутствуют		
5. Законные в судебном 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 заявителем о возможности государственной регистрации права (исключая преимущественное право), отягчающих права или обременения объекта недвижимости, сведения в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отягчающих права без соблюдения в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН		подпись
полное наименование должности			инициалы, фамилия

М.П.



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ЕВГЕНИЙ В. В.

КОПИЯ  
ВЕРНА



№

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

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание  
 (кадастровый номер)  
Кафе "Киното"  
 (наименование, кодификация)

#### 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		326
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 капитального строительства (ЕГРОКС)

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

Паспорт составлен по состоянию на \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ сентября \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_\_ года

Руководитель ОФЦ



*(Handwritten signature)*

Руководитель группы  
 Чуганская Н.П.



### 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
01.09.2010	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	ванная	газо-снабжение	электрооборудование	лифты (шт.)	
		от ГВС	от тепловой (энергетической)	от собственной котельной	от АГВ	печное	от электричества					электрическое	массажерские
259,2	259,2	259,2					259,2				259,2		



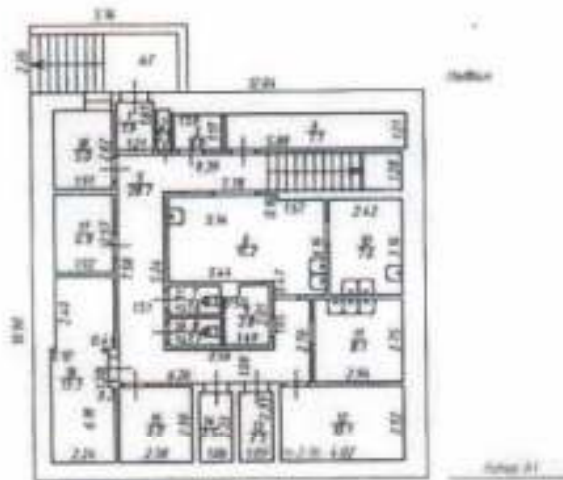
**IV. Общие сведения**

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

**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 <sub>1</sub>	Подвал	$12,90 \times 12,84$	165,6	2,81	465
A <sub>1</sub>	тамбура	$3,86 \times 1,53 + 4,83 \times 2,11$	16,1		
A <sub>2</sub>	вход в подвал	$2,26 \times 5,14$	11,6		
A <sub>1</sub> , A <sub>2</sub>	крыльцо	$2,35 \times 1,28 + 4,34 \times 2,11$	12,2		
A <sub>3</sub>	вент. камера	$0,66 \times 0,97$	0,6		
		Итого:	392,8		





№ 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	прочая полезная				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
03.09.2010	А <sub>1</sub>	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 Ремонтопригодная 2010 г.

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Технические системы (балки, трещины, сколы и т.д.)	Удельный вес по объёму	Плотность в г/куб.см	Удельный вес по объёму элементов, %	Износ в %	№ оценки в отч. от Дур.Б/100	Текущие износ	
								коэффициент	в годах
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, низкотканый потолок, кофлекс					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 (от №\*100)

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{износ}}{\text{№}} \times 100$



VI. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литер: А<sub>1</sub> Год постройки: 1987 Число этажей: Пятиэтаж  
 Группа конструктивных элементов: Вид внутренней отделки:

Иллюстрация конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (оценка, причина, указ. в г.д.з.)	Удельный вес по площади	Нарушения в элементах ввиду в эксплуатации	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ в %	% износа в ст.р. по Форм. № 100	Техническое состояние	
								поверхности	в эксплуатации
Функционеры									
наружные и внутренние стены	бетонные блоки	хорош				15			
перегородки	каркасные, гипсовкартонные	хорош				5			
Перегородки	Чердачные								
	Междуэтажные								
полы	всплошные плиты	хорош				12			
Крыши									
Печи	бетонные плиты					0			
Окна	стеклянные					0			
	деревянные	деревянные				0			
Внутренняя отделка	гипсокартон, окраска, полимерной эмалью, лаком					0			
Парусовая отделка	Отделочные материалы	ламинированные							
	Водосточные	д.п.							
	Канализационные	д.п.							
	Газовые	д.п.							
	Вентиляционные	д.п.							
	Печи								
	Электрические	д.п.				0			
	Печи								
	Телефоны								
	Дополнительные работы	ввод в эксплуатацию					0		
<b>Итого:</b>									

Примечание: процент износа по Форм. № 100  
 Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{указанный износ}}{100} \times 100$



**IX. Техническое описание пристроек и других частей здания.**

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

**X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Асбестоцемент	Итого	Итого	Стоимость	Поправки к стоимости (коэффициенты)				Стоимость	Восстановительная стоимость	% отчета	Действительная стоимость	
						уменьш. по группам	увелич. по группам	коэффициент	в рубль					на
A	Основание													
A <sub>1</sub>	Полная													





**XIII. Отражения и сооружения (замошения) на участке**

Длина	Назначение отражения и сооружений	Материал конструкции	размеры		площадь, м²	объем, м³	Наборная	Назначение	целостность	степень износа по показателям на объекте	поправочный коэффициент	категория земель	инвентарная стоимость в руб.	фактическая стоимость в руб.
			длина (м)	ширина (м)										

**XIV. Общая стоимость (в руб.)**

В этом календарном году	Основные строения		Служебные строения		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная

\* 03 \*            сентябрь    2010 г.  
 \* 03 \*            сентябрь    2010 г.

Исполнил: Подпись И.С. *[подпись]*  
 Проверил: Чурилова Н.П. *[подпись]*

**XV. Отметка о последующих обследованиях**

Дата обследования	-	-	200 г.	-	-	2000г.
Обследовал						
Проверил						

### 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.

Прочитать документ и  
Подписать № 7 листам



Филиал ФГУП "Федеральная кадастровая палата Росреестра" по Республике Булгария  
полное наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

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

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



<b>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН          УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ          ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</b>	
полное наименование должности:	Серийный номер сертификата: 158186303275864151635497514447614545484855
Кому выдан: ФБсреестр Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020	

Раздел 2 Лист 2

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

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

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Сельва", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 03-03-01/082/2010-325 09.04.2010 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Аренда 30.03.2017 15:09:23 03:24:033904:8-07/001/2017-8 Срок действия по 30.06.2021	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Каюто-Бурагния", ИНН: 0326489683
4.2	вид: дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: основание государственной регистрации:	Договор аренды, № С-29, Выдан 17.03.2017 Доверительное управление 09.04.2010 00:00:00 03-03-01/082/2010-325 Срок действия с 09.02.2010 по 01.09.2024	
			Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Филиал Трейд Эксет Менеджмент" ИНН: 7706671050, ОГРН: 1077760969879, контактная информация: Россия, Московская область, г. Троицк, Сапегиней бульвар, дом №15 Правка доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Сельва" Выдан 02.11.2009



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 158186903275864151635497434444444595

Кому выдан: Мфс-реестр

Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Лист 3

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



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Серийный номер сертификата: 15818590327586415163549741104261025418595

Кому выдан: М.Ф.Бсрестр

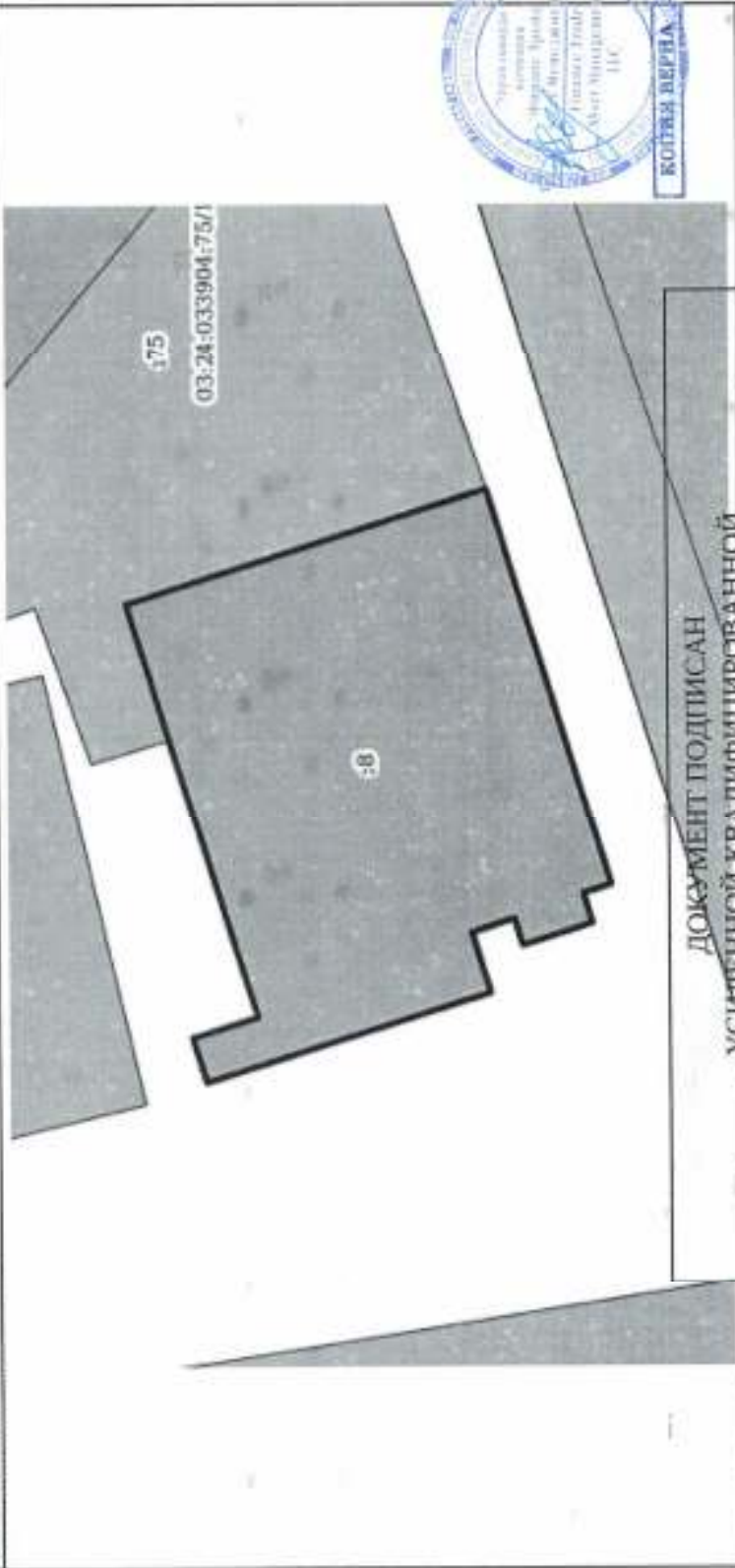
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

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



Масштаб 1:200	Мелочные обозначения:	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСМЕРЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование документа:	серийный номер сертификата: 15818690322:58641516354978:58641516354978:58641516354978	Кому выдан: Фбсреестр
Срок действия: с 25.12.2018 по 25.03.2020		

Продолжение, пронумеровано  
лист 2

Генеральный директор  
Иванов Иван Иванович  
ПОДПИСЬ



КОПИЯ ВЕРНА

ФБУ «Минифункциональный центр Республики  
Удмуртия по предоставлению государственных и  
муниципальных услуг»  
МФЦ: МФЦ г. Улан-Удэ  
Документ выдан: Бюджетный Галин и Курьян  
Дата: 05.02.2020 13:46  
Адрес: г. Улан-Удэ, ул. Коммунальн. 7/А

МОМ  
ГБУ ДОКУМЕНТЫ

Продублировано, пронумеровано  
из \_\_\_\_\_ листов

Следствие  
Решение № 200/24 -  
подпись



ГБУ «Мультифункциональный центр Республики Бурятия по предоставлению государственных и муниципальных услуг»  
МФЦ: МФЦ г. Улан-Удэ  
Документ صادر: Базовых Галина Юрьевна  
Дата: 05.02.2020 13:46  
Подпись: \_\_\_\_\_

ГБУ ДОКУМЕНТЫ  
А/О  
Адрес: г. Улан-Удэ, ул. Ижевская, д. 11а



Приложение 4. Информация об объектах аналогах.

**Свободного назначения, 1360 м<sup>2</sup>**

106 000 000 Р

8 983 630-06-06

Написать сообщение

Спросите у продавца

Удобно купить

Узнать подробности

Спросить у продавца

Удобно купить

Узнать подробности

8 983 630-06-06

Компания

Надежные сделки

Помощь в сделке

Получить консультацию

Спросите у продавца

Удобно купить

Узнать подробности

Андрей

**О помещении**

Класс: коммерция

Общая площадь: 1360 м<sup>2</sup>

Этаж: 2

Вид отопления: нет

Страна: Россия

Отопление: центральное

Тип здания: торговый

**Отчёт о бизнес-потенциале**

**Расположение**

Исторический район, развитая инфраструктура, близость к центру города

**Описание**

Дорожное расположение, развитая инфраструктура, близость к центру города, развитая инфраструктура, близость к центру города

Площадь: 1360 м<sup>2</sup>

Этаж: 2

Вид отопления: нет

Страна: Россия

Отопление: центральное

Тип здания: торговый

**О здании**

Готовность к эксплуатации: нет

Тип здания: торговый

Удобность обслуживания: нет

Страна: Россия

Отопление: центральное

Тип здания: торговый

ИП: 4502073, версия: 0.50, 0.00, формат: 4-Zoom, 4-Zoom

[https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_1360\\_m\\_2148362346](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1360_m_2148362346)

ulan-ude.etaqi.com/cam/inner/6845663/

Карты

Посмотреть 42 фото

**Свободное назначение, 399.6м²** **40 000 000 Р**

р-н Центр города, ул. Бензарова, 56  
[На карте](#)

100 100 руб/м²  
[Рассчитать ипотеку](#)

Стоимость услуг для покупателя **400 руб/м²**

Или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 300 300 300 300

[Перезвоните мне](#)

[Написать специалисту](#)

Напишите письмо, мы обязательно обратимся к вам по существу.

**Описание**

Изменено: 22.03.24

Подается отдельно стоящее 2-х этажное кирпично-стеклянное здание на Бензарова, просторное помещение с витринными окнами. На 1 этаже располагается действующий цветочный бизнес, 1-2 этажи подготовлены для работы кафе. Общая площадь 399,6 кв.м.

В помещении сделан ремонт, есть несколько мелких точек.

Возможно размещение рекламной вывески на фасаде.

Помещение идеально подойдет под кафе со всей необходимой мебелью и оборудованием, есть ментальная зона, а также под любые другие назначения, такие как салон красоты, офис, магазин и др.

Оперативный поиск. Звоните!

**Преимущества работы с компанией «Этажи»**

Проконсультируем по инвестиционной привлекательности недвижимости и поможем с юридическими вопросами

[Подробнее](#)

9:26  
19.03.2024

### Свободное назначение, 399.6м<sup>2</sup>

р-н Центрального, ул. Банзарова, 96  
[На карте](#)

40 000 000 ₽  
 109 100 ₽/м<sup>2</sup>  
[Рассчитать ипотеку](#)

Стоимость услуг для покупателя **бесплатно**

#### Описание

Изменено: 23.06.24

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 этажи подготовлены для работы кафе. Общая площадь 399,6 кв.м.

В помещении сделан ремонт, есть несколько мокрый полук.

Возможно размещение рекламной вывески на фасаде.

Помещение идеально подойдет под кафе со всей необходимой мебелью и оборудованием, есть мангальная зона, а также под любое другое назначение, такое как салон красоты, офис, магазин и др.


Оперативный показ. Звоните!

**Людмила Владимировна**

☎️ +7 964 411 67 03

или оставить ваш номер, и мы вам перезвоним

Начислив ипотеку, вы можете сэкономить на обработке [персональные данные](#)



**Преимущества работы с компанией «Этажи»**

Проконсультирую по инвестиционной привлекательности недвижимости и помогу с юридическими вопросами

#### Характеристики

Код объекта	6845663
Линия	первая
Этаж / Этажность	1 из 2
Вытяжка	есть

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

ulan-ude.etagi.com/commerce/11251350/

Посмотреть 23 фото

**Свободное назначение, 400м<sup>2</sup>**

р-н Центр города, ул. Смольина  
На карте

**37 000 000 ₪**  
92 500 ₪/м<sup>2</sup>  
[Рассчитать ипотеку](#)

Стоимость услуг для покупателей бесплатно

Марина Александровна  
+7 964 405 83 08  
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XXXX  
[Перезвонить мне](#)  
[Написать специалисту](#)

Нашли дешевле, мы дадим компенсацию или обработку персональных данных

**Описание**  
Изменено: 29.07.24 74 просмотра

Предметом помещения в самом центре города по ул. Смольина можно приобрести как готовый бизнес. Здание в собственности со всем оборудованием для ведения бизнеса. Площадь зала 200 кв.м. Новый современный ремонт, из качественных материалов. Удобная парковка. Парковка. Имеется второй мансардный этаж для админ. персонала. Оборудование в хорошем состоянии. Отдельная просторная VIP-кабинка. В настоящее время сдается арендаторам. Арендаторы ответственные! Самому быстрому покупателю торг!

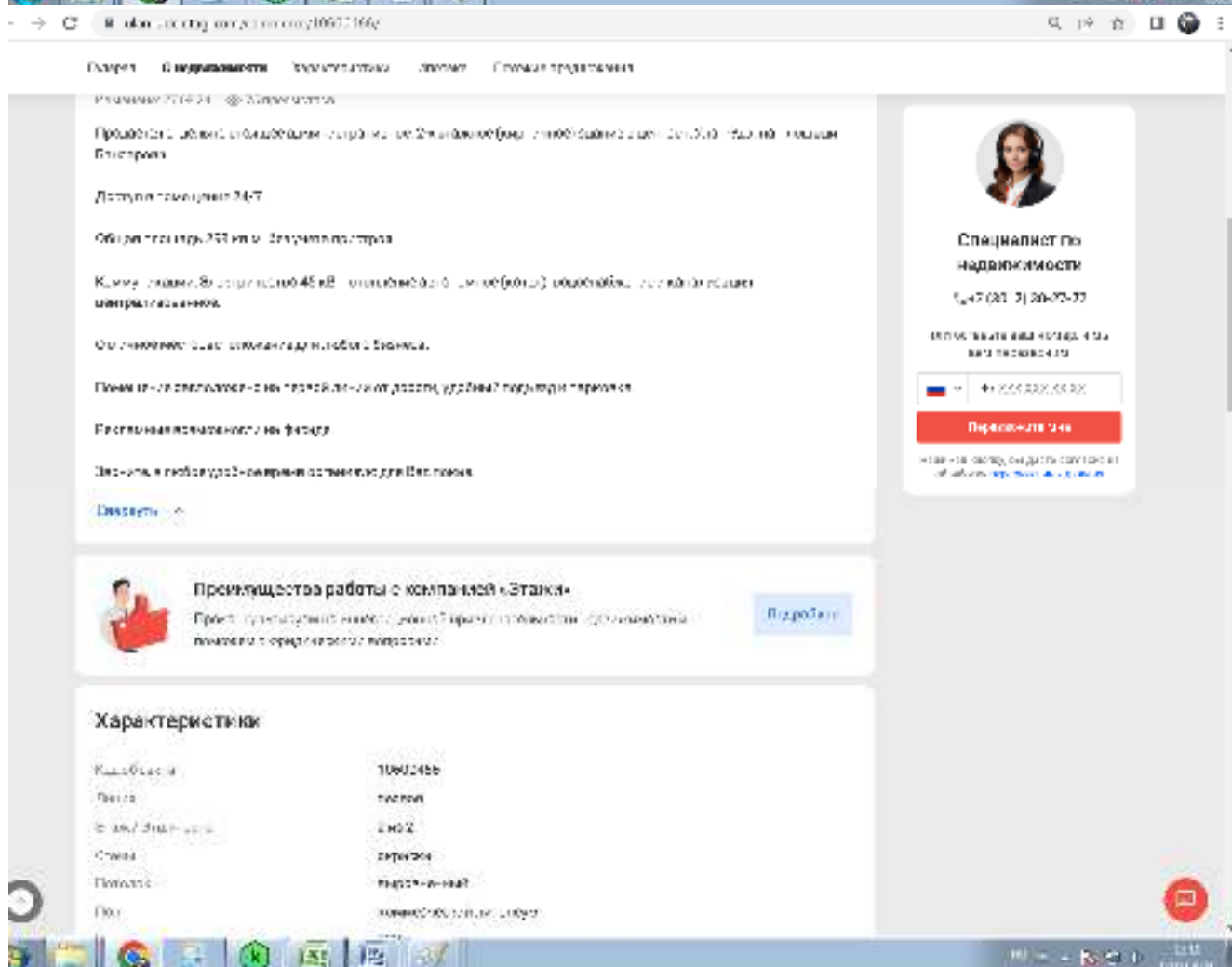
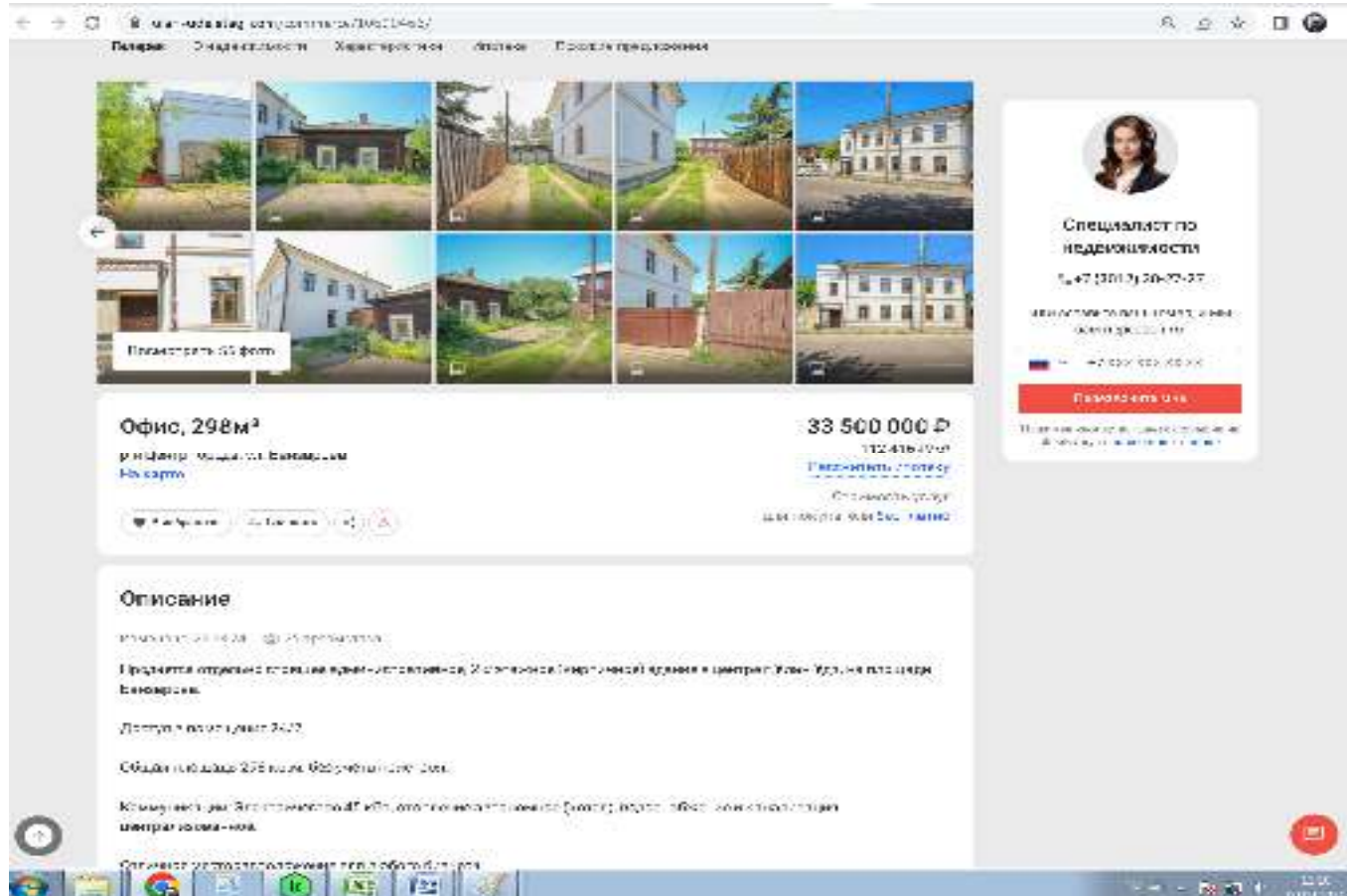
**Преимущества работы с компанией «Этажи»**  
Проконсультируем по инвестиционной привлекательности недвижимости и поможем с юридическими вопросами

[Подробнее](#)

## Характеристики

Классификация	11251350
Тип	коммерц
Функциональное назначение	офис
Состояние	с/с

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/11251350/>



<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/10600466/>

Галерея   О недвижимости   Характеристики   Ипотека   Похожие предложения

Колта

Посмотреть 13 фото

**Земельный участок, 13,5 сот.**

р-н 104 квартал, ул. 104 квартал, 1  
[На карте](#)

**6 300 000 ₹**  
 6 800 000 ₹  
 466 657 ₹/сот.  
[Расчитать ипотеку](#)

Становится выгоднее для покупателя **бесплатно**

В избранное   Создать  

**Описание**

Изменено: 25.08.24   618 просмотров

Отличный участок под коммерческую застройку - хорошее ровное место. Земельный участок находится на отводе в стороне у 102 квартала. За автотранспортной станцией - напротив магазина Zoon. По классификатору (опытные): Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов.  
 Под строительство магазина. При желании возможна постройка на участке земель. Документы все в полном порядке - есть все. Возможно купить смежные участки, чтобы увеличить площадь. Остановка рядом, хорошее проходное место.

**Преимущества работы с компанией «Этажи»**

Практикуем по инвестиционной принадлежности недвижимости и поможем с юридическими вопросами

[Подробнее](#)

13:11  
 09.09.2024

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4985652/>

Участок 5,3 сот. (промназначения)

2 800 000 Р

В 930 372-27-96

Спросите у продавца

Адрес: ул. Коммунальничков, 18А

Обучающая

Расположение

2 800 000 Р

В 930 372-27-96

Спросите у продавца

Адрес: ул. Коммунальничков, 18А

Описание

Art 2962022

Описание продавца: Москва, Московская обл.

Площадь участка: 5,3 сот. (промназначения)

Участок в собственности

Вид собственности: ипс

Собственность: частная

Дела: чистые, никаких

Сделка: без комиссии

Срок: от 10 до 15 дней

Специальный ИД

Заявка на участие в аукционе

Другие объявления компании

**Основные виды разрешенного использования:**

Обеспечение внутреннего правопорядка  
Служебные гаражи  
Хранение автотранспорта  
Дома социального обслуживания  
Оказание социальной помощи населению  
Оказание услуг связи  
Общежития  
Бытовое обслуживание  
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  
Стационарное медицинское обслуживание  
Дошкольное, начальное и среднее общее образование  
Среднее и высшее профессиональное образование  
**Образование и просвещение**  
Объекты культурно-досуговой деятельности  
Парки культуры и отдыха  
Цирки и зверинцы  
Магазины  
Деловое управление  
Банковская и страховая деятельность  
Общественное питание  
Улично-дорожная сеть  
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий  
Обеспечение занятий спортом в помещениях  
Площадки для занятий спортом  
Оборудованные площадки для занятий спортом  
Государственное управление  
Представительская деятельность  
Связь  
Гидротехнические сооружения  
Предоставление коммунальных услуг  
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг  
Историко-культурная деятельность  
Гостиничное обслуживание  
Амбулаторное ветеринарное обслуживание  
Рынки  
Осуществление религиозных обрядов  
Обслуживание перевозок пассажиров  
Стоянки транспорта общего пользования  
Развлекательные мероприятия  
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)  
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  
Автомобильные мойки  
Проведение научных исследований  
Обеспечение дорожного отдыха  
Ремонт автомобилей  
Благоустройство территории  
Стоянка транспортных средств

[https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_53\\_sot\\_promnaznacheniya\\_3896941928](https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_53_sot_promnaznacheniya_3896941928)




onreal.ru/ulan-ude/kypit-uchastok/74889741

**УЧАСТОК, 6,3 сот. НА ПРОДАЖУ В УЛАН-УДЭ, ПРИРЕЧНАЯ УЛИЦА**


Бурятия, Улан-Удэ, Приречная улица

добавлено 23 августа 2024

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ Скрыть объявление ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ



**ЦЕНА**  
**2 800 000 ₽**  
Рассчитать ипотеку



Готовые домашние сауны  
от 142 900 ₽. Завод-изготовитель.

**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Площадь участка 6,3 сот.

Назначение земли Промышленного назначения

**ОПИСАНИЕ**

Арт. 03826720 Отличное предложение для транзитчиков!

Продается земельный участок промышленного назначения 6,3 с сот. на Приречной.

Участок частично огорожен.

Земля предназначена для размещения производственных объектов, складов, логистического центра и других предприятий. Есть возможность подключения электроэнергии.

<https://onreal.ru/ulan-ude/kypit-uchastok/74889741>

этот же участок на другом сайте