



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 № 222-5/24

Определение справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 110,8 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д.20, пом. 1.



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

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права
1	03:24:010940:67	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, дом №20, помещение 1	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 110,8 кв.м., номера на поэтажном плане: 1-13. Этаж: 1.

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **09.09.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **09.09.2024 г.** по **13.09.2024 г.** Результаты определения справедливой стоимости объекта оценки представлены в разделе «Основные Факты и Выводы», а методология расчетов 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 по Республике Бурятия.

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".

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

Дата составления Отчета: 13.09.2024 г.

Итоговая величина справедливой стоимости нежилого помещения общей площадью 110,8 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1, на дату оценки составляет с учетом округления и без НДС :

5 000 000

(пять миллионов) рублей.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с последующими изменениями от 14.02.2024г.); а так же в соответствии с Федеральными стандартами, 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", 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](#)), - Федеральный стандарт, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов АС «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

13 сентября 2024 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	7
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
2.2. Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц	12
2.3. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	12
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в Российской Федерации.....	18
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	20
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.	22
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	31
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	32
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	33
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	34
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	34
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	35
5.1. Расчет стоимости сравнительным подходом	35
5.1.1. Описание объектов-аналогов	35
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	36
5.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.....	38
5.3. Определение справедливой стоимости доходным подходом.....	39
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	45
7. Итоговое заключение о справедливой стоимости оцениваемого объекта	46
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	47
Приложение 1 Фотографии объекта оценки	48
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	51
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков.....	63



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица. 1. Основные факты и выводы.

Номер Отчета об оценке	222-5/24 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	Нежилое помещение общей площадью 110,8 кв.м. расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д.20, пом. 1
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность / ограничение и обременения: Доверительное управление / помещение сдается в аренду краткосрочная
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	09.09.2024г.
Период проведения работ	09.09.-13.09.2024г.
Дата составления Отчета	13.09.2024 г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Выписки из ЕГРН г 17.03.2017г. (Кадастровый номер: 03:24:010940:67) <i>Технические характеристики</i> - копия кадастрового паспорта от 20.09.2016г. - копия технического паспорта на нежилое помещение от 29.02.2016г.
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральный закон № 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. 3. Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); 4. Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	5 090 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	4 920 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	5 000 000 рублей
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 2.



Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость Недвижимого имущества расположенного по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д.20, пом. 1. Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 110,8 кв.м., номера на поэтажном плане: 1-13. Этаж: 1.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
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 свободного назначения , возможно использовать под любой вид деятельности
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта недвижимого имущества	Рассматриваемый объект оценки представляет собой нежилой помещение, которое состоит из помещений различной площади. Относится к классу коммерческой недвижимости – помещения свободного назначения, которое можно использовать под любой вид деятельности.
Характеристика объектов недвижимого имущества	Нежилое помещение площадью 110,8 кв.м. расположено в жилом доме, на первом этаже имеет отдельный вход. Помещение в хорошем техническом и физическом состоянии, стены ровные окрашены, окна ПВХ, пригодно для использования под коммерческие цели.
Вид объекта	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты свободного назначения , возможно использовать под любой вид деятельности
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 – 09.09.2024 г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объект свободного назначения (под любой вид деятельности) - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники), поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	09.09.2024 г
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки.
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено. Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: Доверительного управления, а так на оценивается на допущении, что он свободен от каких либо иных видов ограничений или обременений, помещение сдается в аренду, договор не долгосрочный, не оказывает влияния на стоимость в текущих



	рыночных условиях.
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 Оценщик 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 Выписки из ЕГРН т 17.03.2017г. (Кадастровый номер: 03:24:010940:67) <i>Технические характеристики</i> - копия кадастрового паспорта от 20.09.2016 г. - копия технического паспорта на нежилое помещение от 29.02.2016 г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);	Не установлено
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования отчету об оценке	Не выявлено
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Определение иных расчетных величин не требуется

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3 Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице генерального директора Силина Евгения Леонидовича , действующего на основании Устава
РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 ОГРН : 1077760969879 от 05.10.2007г.

Таблица 4 Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г.,



	регистрационный №001683.Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.	
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5	
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 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. по 31.12.2024г.	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 8(9021) 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru	
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора		
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064	
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г	
ИНН/КПП	0326499191/032601001	
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11	
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2024 г по 19 июня 2025 г. Страховой полис № 24840B4FC0007., выдан 17.06.2024г.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты	

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

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

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиками,



участвующими в работе по оценке объекта оценки и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

Оцениваемый объект недвижимости по документам представляют собой нежилое помещение, исходя из осмотра Оценщик основывается на том, что фактически объект оценки относится коммерческой недвижимости. Оценка производится по правоустанавливающим документам Заказчика, как объект оценки – нежилое помещение.

Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Факторы окружающей среды: Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому мы не можем высказать утверждения относительно их потенциального воздействия на оценку. Для целей настоящей оценки Оценщики приняли допущение, что наличие существенных концентраций токсических и опасных веществ не присутствует внутри или на объектах имущества, входящего в состав оцениваемого имущества. Любое последующее выявление таких веществ может



оказывать значительное влияние на стоимость. Оценка проводится исходя из предположения отсутствия экологического загрязнения (п. 7 разд. III «Общие требования к проведению оценки» ФСО №7).

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

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. Либо если имеется информация об НДС то его очищают из стоимости.

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 действующей редакции); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, Сводом стандартов оценки Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020.

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

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

1.4 Используемая терминология и определение типа стоимости

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

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

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции (an orderly transaction) между участниками рынка на дату измерения. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче

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



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.

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.

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

«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».

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

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

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

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

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

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

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

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, 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 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При использовании Отчета были использованы следующие документы и материалы:

Правоустанавливающие документы

- Копия Выписки из ЕГРН от 17.03.2017г.

Технические характеристики

- Копия кадастрового паспорта от 20.09.2016г.

- Копия технического паспорта от 29.02.2016г.

Копии вышеперечисленных документов указаны в приложении к настоящему отчету.

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

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

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

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

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

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

Нежилое помещение

Помещение, входящее в оцениваемый объект недвижимости, принадлежит Заказчику на праве доверительного управления. Права собственности зарегистрированы в установленном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи.

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

Таблица 5

Объект права	№ и дата выдачи свидетельства	Субъект права	Вид права	Существующие ограничения (обременения) права
Нежилое помещение площадью 110,8 кв.м. расположенное по адресу : Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20. Пом.1	согласно выписке из ЕГРП от 17.13.2017г.	Владельцы паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»	Общая долевая собственность	Доверительное управление -

Существующие ограничения (обременения права) в выписках о государственной регистрации права зарегистрировано Доверительное управление согласно Выписки из ЕГРП.

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.

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

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

Население города Улан-Удэ — 436 138 (2023).

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



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

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

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

Улан-Удэ — крупный железнодорожный узел (главный ход Транссибирской магистрали, начальный пункт южной линии ВСЖД на Наушки и далее в Монголию и Китай).

Широтная федеральная автомагистраль «Байкал»: Р258 (М55) Иркутск — Улан-Удэ — Чита и меридиональная федеральная автомагистраль Улан-Удэ — Кяхта А340. Автомобильные дороги регионального значения на Курумкан, Багдарин, Хоринск, Заиграево.

Международный аэропорт Байкал расположен в 15 км к западу от центра Улан-Удэ. Рейсы выполняют авиакомпании Победа, S7 Airlines, Hunnu Air, Нордавиа-региональные авиалинии, Ангара, ИрАэро, Якутия, Сибирская легкая авиация. Осуществляются международные перевозки по маршрутам в Улан-Батор (Монголия)-HUNNU AIR, Пекин (Китай)-S7 AIRLINES, а также чартерные рейсы в Таиланд-PEGAS FLY (ИКАР) С 29 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА. .

Городской транспорт включает трамвай, автобус, маршрутное такси. Перевозка пассажиров осуществляется по 44 постоянным и 14 сезонным автобусным и 4 трамвайным маршрутам. Суммарная протяженность автобусной сети — 1290,5 км, трамвайной (одиночного пути) — 91,6 км. Общий парк в начале 2021 года составил более 1700 ед, в том числе 111 муниципальных (53 автобуса большой и средней вместимости и 58 трамвайных вагонов), остальные коммерческие. В Улан-Удэ ежегодно перевозится до 75 миллионов пассажиров. Ежедневно услугами пассажирского транспорта пользуются более 260 тысяч горожан. До 80 % пассажиров перевозится частным транспортом. На линию ежедневно выходит в среднем 1340 единиц автобусов, включая 21 большой вместимости, 119 средней вместимости и 1200 — малой вместимости, 45 трамвайных вагонов.

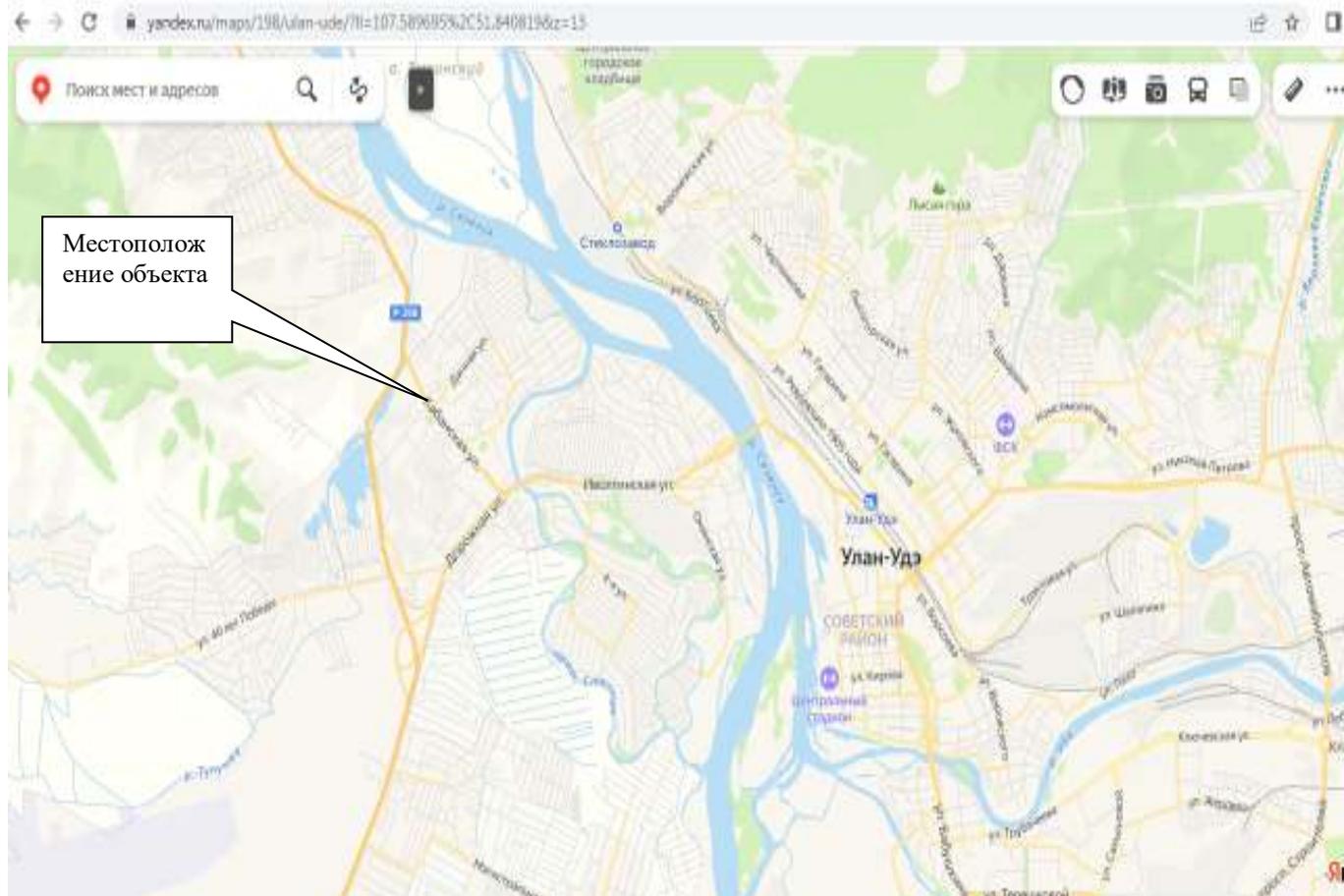


Рис.1. Локальное Местоположение объекта оценки.

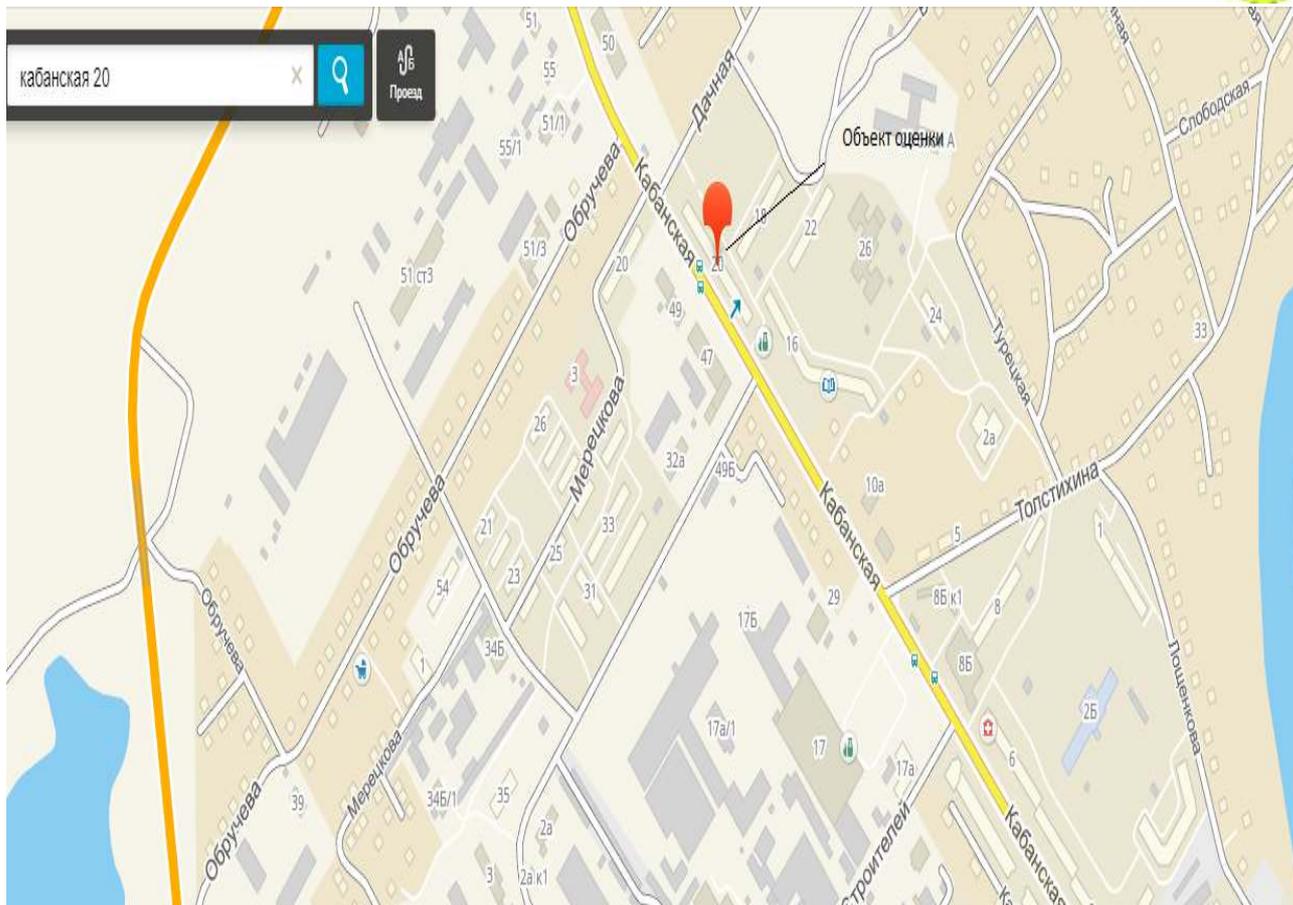


Рис. 1а. Схема расположения объекта оценки

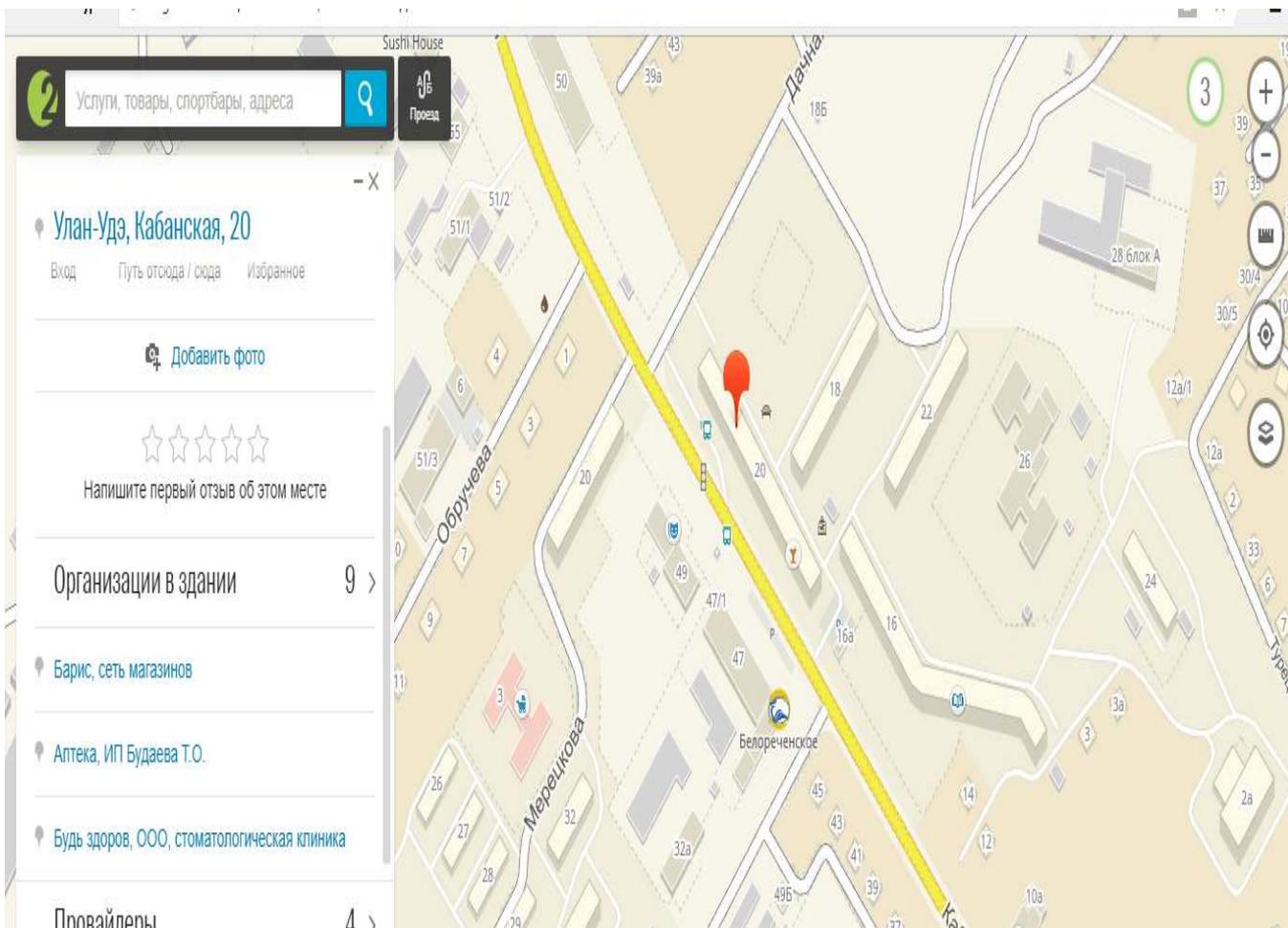


Рис. 2. Локальное местоположение здания в котором расположено нежилое помещение



Таблица 6 Краткое Описание нежилого помещения

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя		Источник информации
Наименование по техническому паспорту	Нежилое помещение		Технический паспорт / кадастровый паспорт
Наименование по Выписке из ЕГРН	Нежилое помещение		Выписка из ЕГРН
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1		Выписка из ЕГРН/ кадастровый паспорт/ Технический паспорт
Кадастровый номер	03:24:010940:67		Выписка из ЕГРН/ Кадастровый паспорт
Площадь помещения кв.м.	110,8		Выписка из ЕГРН/ технический паспорт/ кадастровый паспорт
Литер	А		Технический паспорт
Год постройки здания в котором расположено помещение	1987		Технический паспорт
Расположение /этаж	1		Выписка из ЕГРН/ Технический паспорт
Высота этажа м.	2,55		Технический паспорт
Текущее использование	Коммерческое использование		Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет		Информация заказчика
Описание конструктивных элементов здания			
Конструктивный элемент	Описание	Состояние	Источник информации
Литер А			
Фундамент	Бетонные блоки	хорошее	Технический паспорт
Стены	кирпичные	хорошее	Технический паспорт
Перекрытия	Железобетонное	Хорошее	Технический паспорт
Полы	Бетонные, напольная плитка	хорошее	Технический паспорт
Заполнение оконных проемов	Стеклопакеты (ПВХ)	Хорошее	Технический паспорт / данные осмотра
Заполнение дверных проемов	Стеклопакет, деревянные, металлические	Хорошее	Технический паспорт
Внутренняя отделка	Штукатурка, покраска, побелка, гипсокартон, плитка	Хорошее	Технический паспорт
Наружная отделка		хорошее	Данные осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация,	хорошее	Технический паспорт
Общее состояние оценивается как хорошее. Процент износа 15%согласно техническому паспорту от 29.02,2016г.			
Вывод: помещение находится в хорошем техническом и физическом состоянии. Сделан рем сантехника в рабочем состоянии. Помещение можно использовать под различное назначения, для данного района вблизи дороги, хорошо подходит, торговое помещение, заведения общепита, так же можно использовать как офис. Помещение состоит из нескольких помещений различными по размерам, основное помещения, технические помещения, сантехническое помещение, так же стоит отметить наличие удобства отдельного входа			

Таблица 7. 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.)	В данном районе преобладает различная застройка, многоквартирные жилые дома, как новостройки так и жилье советского фонда, различные магазины, стоматологическая клиника. Данная улица расположена на въезде (выезде) в городскую черту. так же можно сказать что объект расположен вблизи автомагистрали.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	-.

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки



Таблица 8

Группы зданий	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями
Существующее использование	эксплуатируется – помещение свободного назначения
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Коммерческая недвижимость свободного назначения
Мнение субъектов рынка ²	Коммерческая недвижимость свободного назначения
Наилучшее использование	Коммерческая недвижимость свободного назначения

Согласно ФСО-7 Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Современная стоимостная оценка объектов недвижимости основывается на ряде принципов, определяющих влияние различных факторов на процесс формирования рыночной стоимости. Одним из фундаментальных принципов стоимостной оценки, агрегирующих принципы остальных групп, является принцип наиболее эффективного использования, отражающий влияние рационального поведения человека на процесс формирования стоимости.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) — принцип управления имущественным комплексом, в соответствии с которым предполагается обеспечение такого разумного и возможного использования объекта недвижимости, которое в наибольшей степени сможет обеспечить достижение целей собственника объекта недвижимости. Для определения наиболее эффективного способа использования необходимо выполнение четырех перечисленных ниже критериев.

Юридическая правомочность — рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней: распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.

Физическая осуществимость — рассмотрение из юридически возможных физически осуществимых способов использования имущества.

Финансовая оправданность — выявление юридически правомочных и физически осуществимых способов использования, которые будут приносить доход владельцу.

Максимальная эффективность — выбор того из выявленных экономически оправданных видов использования, который будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

При определении НЭИ принимаются во внимание цели собственника, существующие технические и нормативно-правовые ограничения на функциональное использование объекта управления, экономические и социальные результаты от различных вариантов использования объекта.

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.).
- наличие или отсутствие обременений объекта недвижимости.

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

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, большой автомобильный и пеший трафик, так же хорошо развита инфраструктура торговые площади, детские сады, школы, остановки общественного транспорта в пешей доступности, объект расположен вблизи крупной автомагистрали города, которая следует к выезду из города, к федеральной трассе, а так же следует по районам республики. Район относится к окраине города, в окружении жилая среднеэтажная застройка, промышленные и производственные объекты.

- Отрасль зданий, относится к жилому дому, с административными помещениями, планировочные работы здания позволяют использовать нижние этажи, в качестве объектов свободного назначения, под любой вид деятельности. Физическая допустимость соответствует использованию нежилых помещений, а так же соблюдены все нормативные и юридические соответствия использования нежилых помещений.

Таким образом, исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилых помещений свободного назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности, следовательно все критерии финансовой оправданности и максимальной эффективности соблюдены. В данном случае оцениваемый объект, может относиться как к помещениям свободного назначения (ПСН), так и к классификации стрит-ритейл, такие помещения расположены на первых этажах, в жилых домах. (рис.3 и рис.3а)

² Считается, что мнение совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.



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

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
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	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.

Рис.3. Классификация недвижимости. Справочник оценщика недвижимости. Офисная недвижимость 2023г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Стрит-ритейл	"Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м2. Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бытосферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистрях периферийных районов.

Рис.3а. Классификация недвижимости. Справочник оценщика недвижимости. Торговая недвижимость 2023г.



3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта-оценки на рынок оцениваемого объекта.

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

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

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

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

Двухлетний спад.

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

Российская экономика июль 2024г.⁴

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 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

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

⁴ 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



(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% 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 года⁵

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 ускорилась дефляция (-0,39%) за счет увеличения темпов снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-5,14%).

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%). Ускорилось 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 ускорилась 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.⁶

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

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

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



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 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.)

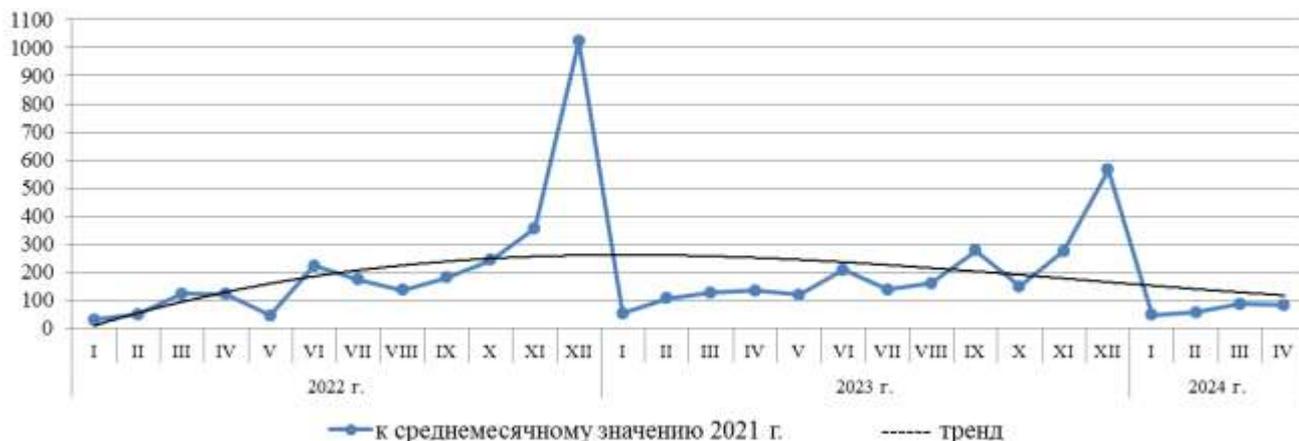


Рис. 4. https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-06/06/01-01-01_202404.pdf



3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

Рынок подразделяется на сегменты исходя из назначения объекта оценки и его привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

Рассматривая рынок коммерческой недвижимости, на текущий момент выделяется несколько видов коммерческой недвижимости на продажу:

- Офисные помещения;
- Помещения свободного назначения;
- Торговая площадь;
- Помещения склады;
- Помещения под производство;
- Помещения под общепит;
- Гостиницы;
- Автосервис;
- Здания.

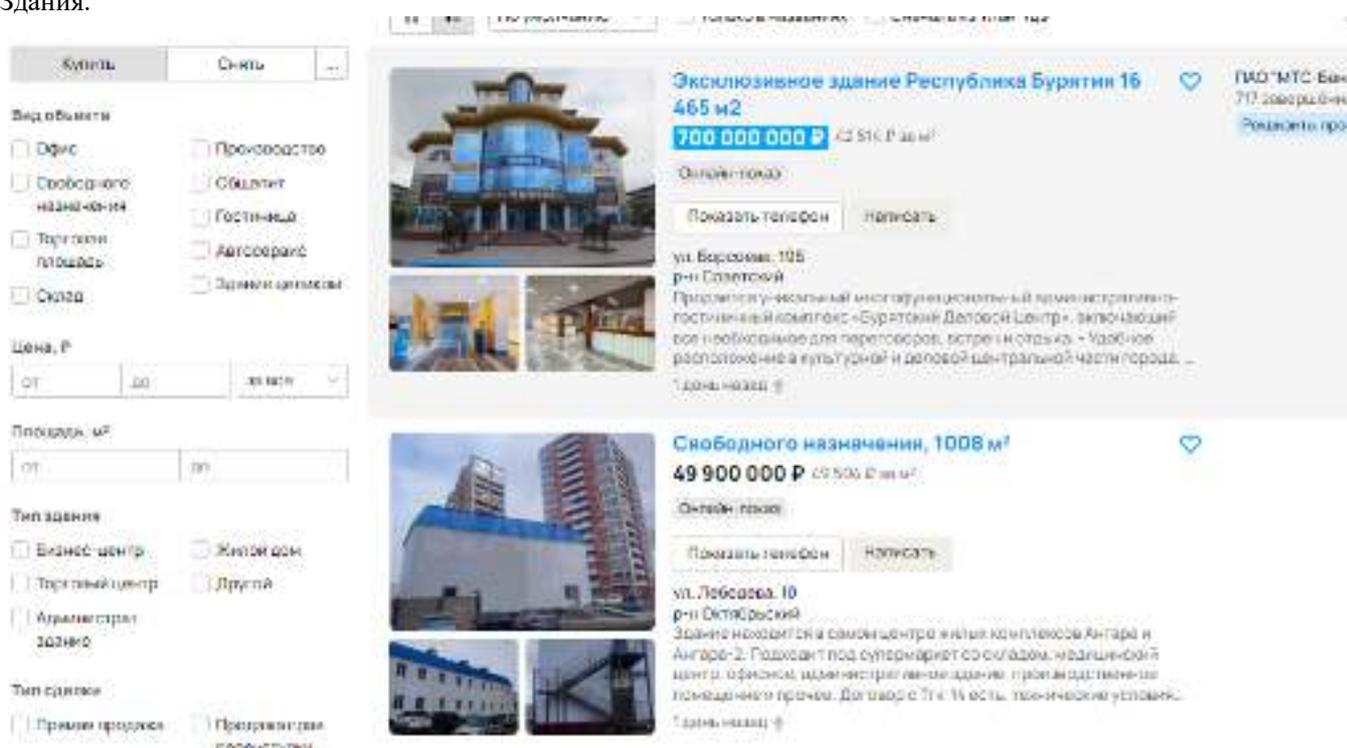


Рис.5. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

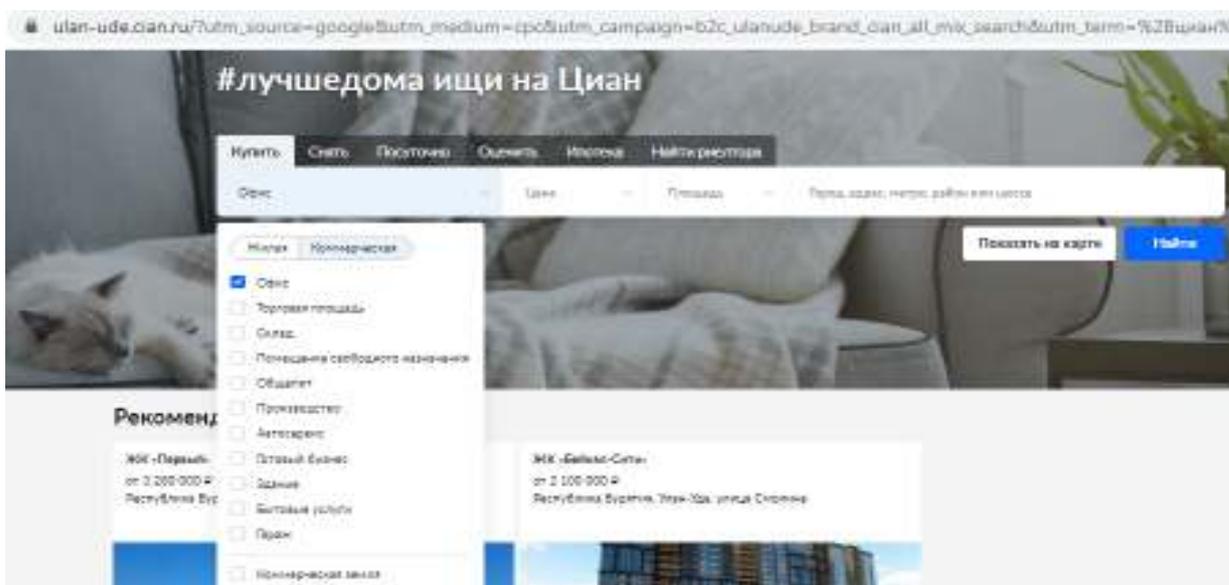


Рис. 5а. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.



Согласно рис. 3 данного Отчета, объект оценки относится к офисно-торговым объектам свободного назначения, и к сходным типам объектов. Так как помещения расположены на 1 этаже многоквартирного жилого дома.

В нынешних условиях кризисной ситуации в стране, трудно говорить о какой либо доходности субъектов предпринимательства, не многие сейчас имеют возможность оплачивать арендные платежи, а собственники помещений либо пытаются расторгнуть договора аренды либо идут на уступки в плане льготных арендных ставок. На рынке недвижимости в текущей обстановке происходит процесс замедления или торможения продаж, или же можно сказать что рынок попросту стоит без каких либо изменений и движений.

Далее рассматриваются предложения коммерческих площадей аналогичного использования, и диапазоном площади до 200 кв.м.



Производство, 200 м²
650 000 Р 3 250 Р/кв м²
 с. Буяк, Бинурская ул., 2Б



Свободного назначения, 100 м²
2 300 000 Р 23 000 Р/кв м²
 пр-т Автомобилистов, В/2
 р-н Железнодорожный



Свободного назначения, 80 м²
4 500 000 Р 56 250 Р/кв м²
 Дорожная ул., 38/А
 р-н Советский
 1 неделя назад



Продам офисное помещение, 163.4 м²
5 000 000 Р 30 608 Р/кв м²
 Ботаническая ул., 7/А
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Торговая площадь, 100 м²
5 500 000 Р 55 000 Р/кв м²
 Восточная ул., 28
 р-н Советский



Продам помещение свободного назначения, 100.8 м²
5 900 000 Р 58 532 Р/кв м²
 ул. Трубанова, 58
 р-н Октябрьский
 1 неделя назад



Склад, 83 м²
6 600 000 Р 79 638 Р/кв м²
 мкр-н Новая Коммуна, Северная ул.
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Автосервис
7 000 000 Р 52 832 Р/кв м²
 ул. Жердева, 80А
 р-н Октябрьский
 5 дней назад



Продам помещение свободного назначения, 100 м²
6 900 000 Р 69 000 Р/кв м²
 Ключевская ул., 6/06/15
 р-н Октябрьский
 2 недели назад

Рис.7. Предложения о продаже коммерческих объектов до 200 кв.м.



Свободного назначения, 100 м²
2 300 000 ₽ 23 000 ₽/кв.м²
 пр-т Автолюбителей, 5/2
 р-н Железнодорожный



Свободного назначения, 140 м²
3 500 000 ₽ 25 000 ₽/кв.м²
 47-й квартал, Конечная ул., 10/1
 р-н Октябрьский
 1 неделя назад



Торговая площадь, 119 м²
4 300 000 ₽ 36 134 ₽/кв.м²
 с. Ильинка, Октябрьская ул., 119
 5 дней назад



Свободного назначения, 80 м²
4 500 000 ₽ 56 250 ₽/кв.м²
 Дорожная ул., 38А
 р-н Советский
 1 неделя назад



Продам офисное помещение,
 145.4 м²
5 000 000 ₽ 34 388 ₽/кв.м²
 Ботаническая ул., 7/4
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Торговая площадь, 130 м²
5 500 000 ₽ 42 308 ₽/кв.м²
 с. Поголье, Вербный пер., 1
 4 дня назад



Торговая площадь, 100 м²
5 500 000 ₽ 55 000 ₽/кв.м²
 Встречная ул., 28
 р-н Советский



Продам помещение свободного
 назначения, 100.8 м²
5 900 000 ₽ 58 532 ₽/кв.м²
 ул. Трубынская, 89
 р-н Октябрьский
 1 неделя назад



Свободного назначения, 164.3 м²
5 200 000 ₽ 31 736 ₽/кв.м²
 ул. Лебедяга, 48
 р-н Октябрьский
 1 неделя назад

Рис.7. Предложения о продаже коммерческих объектов до 200 кв.м.



Свободного назначения, 138 м²
6 300 000 ₽ 45 552 Р/кв м²
 ул. Кирова, 22
 р-н Советский
 3 недели назад



Продам торговое помещение, 93 м²
6 350 000 ₽ 68 280 Р/кв м²
 Ключевская ул., 42А
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Склад, 83 м²
6 600 000 ₽ 79 518 Р/кв м²
 мкр-н Новая Копушка, Северная ул.
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Торговая площадь, 86 м²
6 200 000 ₽ 72 132 Р/кв м²
 ул. Пржевальского, 3
 р-н Железнодорожный
 1 неделя назад



Свободного назначения, 123 м²
6 200 000 ₽ 50 507 Р/кв м²
 мкр-н Стеклозавод, Сивилетная ул., 6
 р-н Советский
 1 неделя назад



Офис, 94 м²
6 208 000 ₽ 67 318 Р/кв м²
 б-р Карла Маркса, 3
 р-н Октябрьский
 1 час назад



Свободного назначения, 106 м²
6 500 000 ₽ 60 180 Р/кв м²
 ул. Дробышова, 5
 р-н Железнодорожный
 1 неделя назад



Офис, 125.2 м²
6 500 000 ₽ 57 601 Р/кв м²
 ул. Буяка, 20А
 р-н Железнодорожный
 1 неделя назад



Продам офисное помещение, 99.3 м²
6 500 000 ₽ 65 085 Р/кв м²
 Ключевская ул., 60Б/3
 р-н Октябрьский
 1 неделя назад



Продам помещение свободного назначения, 100 м²
9 900 000 ₽ 99 000 Р/кв м²
 Ключевская ул., 60Б/3
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 97.6 м²
9 500 000 ₽ 97 338 Р/кв м²
 пр-т Строителей, 62А
 р-н Октябрьский



Офисное помещение в центре города
10 000 000 ₽ 54 318 Р/кв м²
 ул. А. У. Мухоморова, 1А
 р-н Советский
 1 день назад

Рис.7. Предложения о продаже коммерческих объектов до 200 кв.м.



 <p>Отдельный вход</p> <p>2 900 000 Р 23 122 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 137,3 м² - 1/18 эт.</p> <p>ул. Боровая, д. 7а р-н Горьковский</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>1 500 000 Р 24 154 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 62 м² - 1/5 эт.</p> <p>ул. Косовская, д. 32 р-н 18 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>1 500 000 Р 24 280 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 61 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Ленина, д. 29а р-н Кабанск</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Отдельный вход</p> <p>2 900 000 Р 3 400 000 Р 25 429 Р/м²</p> <p>Офис - 114 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Гомельская р-н Текосово</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>3 000 000 Р 26 224 Р/м²</p> <p>Офис - 134,4 м² - 2/3 эт.</p> <p>ул. Учебная р-н Буревд.</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>2 000 000 Р 33 864 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 64,8 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Ленина, д. 52 р-н Иволгинск</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Отдельный вход</p> <p>5 000 000 Р 34 868 Р/м²</p> <p>Офис - 143,4 м² - 1/2 эт.</p> <p>ул. Ботаническая, д. 71а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>5 600 000 Р 35 000 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 160 м² - -1/4 эт.</p> <p>ул. Невского переулок, д. 4а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>4 000 000 Р 37 037 Р/м²</p> <p>Офис - 108 м² - -1/5 эт.</p> <p>ул. Буйко, д. 32</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Отдельный вход</p> <p>6 500 000 Р 7 500 000 Р 37 143 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 175 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Октябрьская, д. 9</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>6 000 000 Р 37 975 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 158 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Тракторная, д. 1а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>5 800 000 Р 39 672 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 146,2 м² - 2/2 эт.</p> <p>ул. Борсова, д. 97</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.8. Предложения о продаже коммерческих объектов до 200 кв.м.



 <p>1/31</p> <p>Отдельный вход</p> <p>8 500 000 ₺ 42 500 ₺/м²</p> <p>Свободное назначение - 200 м² - 1/1 эт. ул. Ботаническая, д. 71</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/23</p> <p>Отдельный вход</p> <p>5 000 000 ₺ 45 167 ₺/м²</p> <p>Торговое помещение - 110.7 м² - -1/2 эт. ул. Тулаева, д. 148а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/35</p> <p>Отдельный вход</p> <p>8 500 000 ₺ 53 526 ₺/м²</p> <p>Торговое помещение - 158.8 м² - 1/1 эт. ул. Ленина, д. 41</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/16</p> <p>Рекомендуем вам</p> <p>Отдельный вход</p> <p>7 600 000 ₺ 53 597 ₺/м²</p> <p>Торговое помещение - 141.8 м² - -1/9 эт. ул. Геологическая, д. 23</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>5/6</p> <p>4 800 000 ₺ 5 000 000 ₺ 54 670 ₺/м²</p> <p>Торговое помещение - 87.8 м² - 1/5 эт. ул. Октябрьская, д. 12</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/22</p> <p>Отдельный вход</p> <p>4 500 000 ₺ 55 970 ₺/м²</p> <p>Свободное назначение - 80.4 м² - 1/1 эт. ул. Дорожная, д. 36а</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/13</p> <p>9 500 000 ₺ 11 500 000 ₺ 56 989 ₺/м²</p> <p>Офис - 166.7 м² - 1/1 эт. ул. Коммунистическая, д. 10</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/32</p> <p>Отдельный вход</p> <p>5 800 000 ₺ 7 300 000 ₺ 58 000 ₺/м²</p> <p>Свободное назначение - 100 м² - 1/1 эт. ул. Первомайская, д. 8</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/21</p> <p>10 000 000 ₺ 58 140 ₺/м²</p> <p>Офис - 172 м² - 1/2 эт. ул. Жуковского</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.8. Предложения о продаже коммерческих объектов до 200 кв.м.

<https://ulan->

[ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=other&type\[\]=office&type\[\]=torg&square_min=80&square_max=200&orderId=pricem2asc](ude.etagi.com/commerce/?type[]=other&type[]=office&type[]=torg&square_min=80&square_max=200&orderId=pricem2asc)



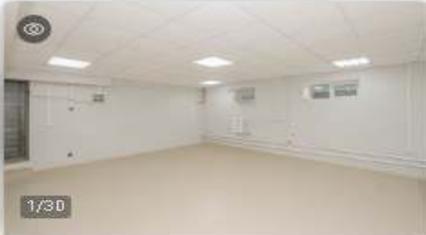
 <p>Отдельный вход</p> <p>5 900 000 ₹ 6 000 000 ₹</p> <p>58 532 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение • 100.8 м² • -1/6 эт.</p> <p>ул. Трубачеева, д. 69</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>10 000 000 ₹</p> <p>58 893 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение • 169.8 м² • 1/2 эт.</p> <p>ул. Лесное ДНТ, д. 23</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>11 000 000 ₹</p> <p>59 750 ₹/м²</p> <p>Офис • 184.1 м² • -1/15 эт.</p> <p>ул. Модогоева, д. 1а</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>7 000 000 ₹</p> <p>61 838 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение • 113.2 м² • 1/1 эт.</p> <p>ул. Игнаева</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>7 000 000 ₹ 7 100 000 ₹</p> <p>61 947 ₹/м²</p> <p>Офис • 113 м²</p> <p>ул. Энергетик, д. 42</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>7 900 000 ₹ 8 000 000 ₹</p> <p>62 550 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение • 126.3 м² • 1/1 эт.</p> <p>ул. Гармаева, д. 25а</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Отдельный вход</p> <p>12 000 000 ₹</p> <p>62 926 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение • 190.7 м² • -1/6 эт.</p> <p>ул. Свердлова, д. 6в</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>9 000 000 ₹</p> <p>70 094 ₹/м²</p> <p>Офис • 128.4 м² • 1/15 эт.</p> <p>ул. Ключевская, д. 61</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>9 100 000 ₹</p> <p>70 108 ₹/м²</p> <p>Офис • 129.8 м² • 2/15 эт.</p> <p>ул. Ключевская, д. 61</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.8. Предложения о продаже коммерческих объектов до 200 кв.м.

[https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=other&type\[\]=office&type\[\]=torg&square_min=80&square_max=200&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=other&type[]=office&type[]=torg&square_min=80&square_max=200&orderId=pricem2asc)



 <p>1/9</p> <p>Отдельный вход</p> <p>10 000 000 ₺</p> <p>74 074 ₺/м²</p> <p>Свободное назначение • 135 м² • 1/1 эт.</p> <p>ул. Придорожная, д. 53А</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/54</p> <p>9 000 000 ₺ 9 800 000 ₺</p> <p>77 990 ₺/м²</p> <p>Офис • 115.4 м² • 1/4 эт.</p> <p>ул. Тобольская, д. 153Б</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/46</p> <p>Отдельный вход</p> <p>9 000 000 ₺</p> <p>79 576 ₺/м²</p> <p>Офис • 113.1 м² • 2/2 эт.</p> <p>ул. Тулаева, д. 148А</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/10</p> <p>8 500 000 ₺ 8 800 000 ₺</p> <p>80 264 ₺/м²</p> <p>Свободное назначение • 105.9 м² • 1/1 эт.</p> <p>ул. Лебедева, д. 9</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/12</p> <p>8 756 000 ₺</p> <p>82 995 ₺/м²</p> <p>Свободное назначение • 105.5 м² • -1/11 эт.</p> <p>ул. Ермаковская, д. 7Г</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/12</p> <p>15 803 000 ₺</p> <p>82 999 ₺/м²</p> <p>Свободное назначение • 190.4 м² • -1/11 эт.</p> <p>ул. Ермаковская, д. 7Г (Батарейка)</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/12</p> <p>8 756 000 ₺</p> <p>82 995 ₺/м²</p> <p>Свободное назначение • 105.5 м² • -1/11 эт.</p> <p>ул. Ермаковская, д. 7Г р-н Батарейка</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/34</p> <p>Отдельный вход</p> <p>7 400 000 ₺ 7 800 000 ₺</p> <p>84 379 ₺/м²</p> <p>Свободное назначение • 87.7 м² • 1/5 эт.</p> <p>ул. Маяковского, д. 5 р-н Октябрь</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/14</p> <p>Отдельный вход</p> <p>6 500 000 ₺</p> <p>85 526 ₺/м²</p> <p>Офис • 76 м² • 2/15 эт.</p> <p>ул. Ключевская р-н 20А квартал</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.8. Предложения о продаже коммерческих объектов до 200 кв.м.

[https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=other&type\[\]=office&type\[\]=torg&square_min=80&square_max=200&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=other&type[]=office&type[]=torg&square_min=80&square_max=200&orderId=pricem2asc)



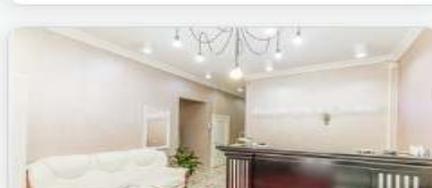
 <p>1/35</p> <p>Отдельный вход</p> <p>9 500 000 ₽ 97 336 ₽/м²</p> <p>Свободное назначение • 97.6 м² • 1/5 эт. ул. Строителей проспект, д. 62а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/30</p> <p>Отдельный вход</p> <p>11 000 000 ₽ 107 004 ₽/м²</p> <p>Свободное назначение • 102.8 м² • -1/18 эт. ул. Модогоева, д. 8</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/28</p> <p>Отдельный вход</p> <p>11 000 000 ₽ 112 821 ₽/м²</p> <p>Свободное назначение • 97.5 м² • -1/18 эт. ул. Модогоева, д. 8</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/24</p> <p>Отдельный вход</p> <p>21 000 000 ₽ 116 343 ₽/м²</p> <p>Свободное назначение • 180.5 м² • 1/9 эт. ул. Борсова, д. 33</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/12</p> <p>11 200 000 ₽ 119 914 ₽/м²</p> <p>Свободное назначение • 93.4 м² • 1/2 эт. ул. Цивилева, д. 30</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/17</p> <p>Отдельный вход</p> <p>18 312 000 ₽ 120 000 ₽/м²</p> <p>Офис • 152.6 м² • -1/9 эт. ул. 50-летия Октября проспект, д. 21Б</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/26</p> <p>Отдельный вход</p> <p>20 500 000 ₽ 181 738 ₽/м²</p> <p>Свободное назначение • 112.8 м² • 1/2 эт. ул. Ленина, д. 22</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/15</p> <p>Отдельный вход</p> <p>19 000 000 ₽ 190 000 ₽/м²</p> <p>Торговое помещение • 100 м² • 1/1 эт. ул. Дорожная, д. 50</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/8</p> <p>17 500 000 ₽ 200 918 ₽/м²</p> <p>Офис • 87.1 м² • 1/14 эт. ул. Мокрова, д. 28а</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/15</p> <p>Отдельный вход</p> <p>32 000 000 ₽ 254 980 ₽/м²</p> <p>Торговое помещение • 125.5 м² • 1/5 эт. ул. Гагарина, д. 20</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/21</p> <p>Отдельный вход</p> <p>22 500 000 ₽ 276 753 ₽/м²</p> <p>Офис • 81.3 м² • 1/5 эт. ул. Ленина, д. 63</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/11</p> <p>45 000 000 ₽ 382 979 ₽/м²</p> <p>Офис • 117.5 м² • 1/1 эт. ул. Таганская</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.8. Предложения о продаже коммерческих объектов до 200 кв.м.



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. офисные помещения в центре города являются востребованными, так как деловые и торговые центра стали набирать большую популярность, чем помещения в жилых домах на первом этаже;

3. разброс цен предложений на коммерческие помещения достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4лет;

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

Цены на коммерческую недвижимость аналогичного использования с оцениваемым объектом, а так же аналогичны по площади, варьируются от 15 000 руб./ кв.м. до 200 000 руб. / кв.м. в среднем по городу на объекты различного назначения цены идут от 23 000- 70 000 руб. / кв.м. ,так же есть объекты дешевле чаще всего это объекты производственного или свободного назначения, на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки, наиболее дешевыми объектами являются помещения, расположенные в цокольных и подвальных этажах. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. На текущий момент объекты расположенные в жилых домах становятся менее привлекательными, больше ценятся крупные торговые центры, или административные здания, с большой проходимостью, потоком людей. Исходя из анализа рынка помещения свободного назначения, которые можно использовать под любой вид деятельности, как раз расположены в жилых дома с административными помещениями, и даже в таких не столь привлекательных и проходимых местах, цены на подобные объекту могут достигать от 100 000 руб./ кв.м. до 190 000 руб./ кв.м., в более крупных ТЦ цены достигают до 230 000 руб./ кв.м.

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствии с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2023 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для объектов свободного назначения, составляет от 9,7% до 19.6%.

Справочник: оценка недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Новая версия

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	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. 7. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр.463



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. 10. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно 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. В данном случае конкретно по городу Улан-Удэ, данный фактор не сказался на ценообразовании, с момента февраля 2022г, рынок замер в ожидании, продажи сократились, спрос отсутствует, в условия затруднительного социально-экономического положения, рынок стоит на месте.

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

На рынке рассматриваемого сегмента представлено достаточно большое количество предложений как с отделкой, так и без отделки, есть объявления где даже цена не существенно отличается по соотносимоу фактору. В данном случае 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, так как требует помимо покупки или продажи, дополнительных затрат. Для помещений расположенных в жилых домах, данный фактор чаще всего не оказывает влияния, особенно это касается объектов расположенных в советской постройки, так как в современных домах более крупногабаритные площади.

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

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового сегмента по аналогичной площади расположенные в основном на первых этажах жилых домов, варьируются от варьируются от 3 483 руб./ кв.м. до 140 000 руб. / кв.м., цены зависят от местоположения, наличия ремонта отделки, уровня активности, площади. Исходя из анализа рынка так же можно сделать выводы, что помещения в подвальных или цокольных этажах, стоят дешевле чем коммерческий сегмент в виде нежилых зданий или помещений расположенных на первом и выше этажах.

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 РЫНОЧНОЙ 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 котированную на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены.

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

(с) при отсутствии наблюдаемых цен, описанных в подпунктах (а) и (б), 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 котированные цены на аналогичные обязательства или долегие 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.

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

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

Затратный подход не применялся, из-за отсутствия более подробной информации об объектах оценки предоставленной заказчиком, которая были бы необходима для расчетом данным методом, помимо этого стоит учитывать что, объекты оценки являются встроенными помещениями.



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.

Доходный подход применяется, с учетом рыночных данных, основанных на предложении арендных ставок аналогичных объектов.

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 возможность подобрать необходимые данные по объектам аналогам, данные о местоположении, цена предложения, площадь и т.д.



5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1 Расчет стоимости сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

Таблица 9. Описание объектов-аналогов

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	5 100 000	7 600 000	10 000 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	14.03.2023 цена действует на сегодня	10.07.2024	09.09.2024
Общая площадь, кв.м.	110,8	91,95	141,8	184,1
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	55 464,93	53 596,61	54 318,31
Все объекты аналоги продаются без учета НДС		Проводилось интервью по тел. 896440233691, объект продается без НДС, принадлежит физ.лицу	Проводилось интервью по тел. 89644023369, объект продается без НДС, принадлежит физ.лицу	Проводилось интервью по тел. 9334012107, объект продается без НДС, принадлежит физ.лицу
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, 20, помещение № 1.	Р-н Саяны, ул. Геологическая	р-н Саяны, ул. Геологическая	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. А.У. Модогоева, 1А
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление, горячее водоснабжение, отдельный вход	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление. Горячее водоснабжение, отдельный вход	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление. Горячее водоснабжение, отдельный вход	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление. Горячее водоснабжение, отдельный вход
Этажность	1 жилого дома	1 жилого дома (цоколь на уровне первого этажа)	1 жилого дома (цоколь на уровне первого этажа)	1 жилого дома (цоколь на уровне первого этажа)
Состояние отделки	простой косметический ремонт	Чистовая отделка	Чистовая отделка	простой косметический ремонт
Краткое описание местоположения	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, вблизи крупной автомагистрали города, которая следует к другим районам города,	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, вблизи крупной автомагистрали города, которая	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, вблизи крупной автомагистрали города, которая	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - вблизи крупной



	так же к выезду из города/ окраина города помещение подойдет под любой вид бизнеса.	следует к другим районам города, так же преобладает жилая застройка как среднеэтажная так и высотная помещение подойдет под любой вид бизнеса.	следует к другим районам города, так же преобладает жилая застройка как среднеэтажная так и высотная помещение подойдет под любой вид бизнеса.	автомагистрали города, высотной застройки, а так же к центрам деловой активности помещение подойдет под любой вид бизнеса.
Тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/5571777/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/2387584/	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_goroda_3747824473

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.

Согласование цен сходных объектов должно производиться, только если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет не более 30-40%. Если разница между максимальным значением скорректированной цены сходного объекта и минимальным значением скорректированной цены сходного объекта составляет более указанных цифр, то Оценщик обосновывает такое превышение разницы.

Таблица 10. Корректировки для расчета стоимости нежилого помещения

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																											
Дата оценки	1 2 3	0 0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. В данном случае корректировка не потребуется.																											
Цена продажи	1 2 3	-14,6 -14,6 -14,6	<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 объектов в нашем случае поправка составит -14,6% , Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2023г. Офисно-тнедвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А)</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости-2023. Оценка недвижимости и стоимость услуг оценщика. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</small></p> <p>Таблица 278. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, в границах расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высокотомные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>13,9%</td> <td>8,4%</td> <td>18,5%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,0%</td> <td>9,7%</td> <td>20,3%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>14,6%</td> <td>9,7%</td> <td>19,5%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17,0%</td> <td>11,8%</td> <td>22,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Высокотомные офисы (Офисы классов А, В)	13,9%	8,4%	18,5%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%	3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,5%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,8%	22,5%
Класс объектов	Неактивный рынок																													
	Среднее	Расширенный интервал																												
Цены предложений объектов																														
1. Высокотомные офисы (Офисы классов А, В)	13,9%	8,4%	18,5%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%																											
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,5%																											
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,8%	22,5%																											
Корректировка на местоположение	1 2 3	-8 -8 -11	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не потребуется для объекта Аналога 3, так как они в схожей экономической зоне с оцениваемым объектом, для объектов аналогов № 1 и 2, корректировка составит – 8%, для объекта аналога № 3 составит –																											



			<p>11%, не смотря на то, что они расположены вблизи крупных автомобильных дорог, так же они расположены в районах среднеэтажной постройки, так же учитывается тот фактор, что все объекты расположены в жилых домах.</p> <p>Таблица 76. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения 0,5-1 млн чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">цены</th> <th colspan="6">Аналог</th> </tr> <tr> <th>исторический центр города</th> <th>центры деловой активности</th> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <th>Среднеэтажная жилая застройка</th> <th>зона автомагистралей</th> <th>окрестности транзитной зоны</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,21</td> <td>1,31</td> <td>1,37</td> </tr> <tr> <td>центры деловой активности</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,15</td> <td>1,23</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>многоквартирная жилая застройка</td> <td>0,86</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>среднеэтажная жилая застройка</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>зона автомагистралей</td> <td>0,76</td> <td>0,81</td> <td>0,89</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>окрестности транзитной зоны</td> <td>0,73</td> <td>0,78</td> <td>0,85</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	цены	Аналог						исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окрестности транзитной зоны	исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,15	1,23	1,29	многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18	среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,88	0,97	1,00	1,09	1,14	зона автомагистралей	0,76	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05	окрестности транзитной зоны	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00																																																					
цены	Аналог																																																																																																														
	исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окрестности транзитной зоны																																																																																																									
исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37																																																																																																									
центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,15	1,23	1,29																																																																																																									
многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18																																																																																																									
среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,88	0,97	1,00	1,09	1,14																																																																																																									
зона автомагистралей	0,76	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05																																																																																																									
окрестности транзитной зоны	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00																																																																																																									
Корректировка на красную линию	1 2 3	0 0 0	<p>В данном случае отличается корректировка не потребуется, все объекты расположены вблизи дороги, имеют схожую привлекательность так как расположены в жилых домах.</p>																																																																																																												
Корректировка на масштаб	1 2 3	0 0 +7	<p>Корректировка в данном случае не потребуется для аналогов 1 и 2, так как все рассматриваемые объекты по площади расположены в одном диапазоне от 50-125 кв.м., для аналога № 3 корректировка составит +7%, согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.</p> <p>Таблица 129. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th colspan="8">Аналог</th> </tr> <tr> <th>от 0 до 50</th> <th>от 50 до 100</th> <th>от 100 до 150</th> <th>от 150 до 200</th> <th>от 200 до 250</th> <th>от 250 до 500</th> <th>от 500 до 1000</th> <th>от 1000 до 2000</th> <th>от 2000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 50</td> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,24</td> <td>1,33</td> <td>1,47</td> <td>1,62</td> <td>1,67</td> <td>1,71</td> <td></td> </tr> <tr> <td>от 50 до 100</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,15</td> <td>1,27</td> <td>1,38</td> <td>1,44</td> <td>1,48</td> <td></td> </tr> <tr> <td>от 100 до 150</td> <td>0,80</td> <td>0,93</td> <td>1,01</td> <td>1,07</td> <td>1,18</td> <td>1,25</td> <td>1,29</td> <td>1,32</td> <td></td> </tr> <tr> <td>от 150 до 200</td> <td>0,75</td> <td>0,87</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,21</td> <td>1,25</td> <td>1,28</td> <td></td> </tr> <tr> <td>от 200 до 250</td> <td>0,68</td> <td>0,79</td> <td>0,84</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,13</td> <td>1,13</td> <td></td> </tr> <tr> <td>от 250 до 500</td> <td>0,64</td> <td>0,72</td> <td>0,75</td> <td>0,81</td> <td>0,91</td> <td>1,01</td> <td>1,04</td> <td>1,07</td> <td></td> </tr> <tr> <td>от 500 до 1000</td> <td>0,60</td> <td>0,68</td> <td>0,71</td> <td>0,76</td> <td>0,85</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td></td> </tr> <tr> <td>от 1000 до 2000</td> <td>0,59</td> <td>0,66</td> <td>0,70</td> <td>0,74</td> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td></td> </tr> <tr> <td>от 2000</td> <td>0,59</td> <td>0,66</td> <td>0,70</td> <td>0,74</td> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.</p>	Объект оценки	Аналог								от 0 до 50	от 50 до 100	от 100 до 150	от 150 до 200	от 200 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000	от 2000	до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,62	1,67	1,71		от 50 до 100	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	1,44	1,48		от 100 до 150	0,80	0,93	1,01	1,07	1,18	1,25	1,29	1,32		от 150 до 200	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,21	1,25	1,28		от 200 до 250	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,05	1,13	1,13		от 250 до 500	0,64	0,72	0,75	0,81	0,91	1,01	1,04	1,07		от 500 до 1000	0,60	0,68	0,71	0,76	0,85	0,92	1,00	1,03		от 1000 до 2000	0,59	0,66	0,70	0,74	0,83	0,91	1,00	1,03		от 2000	0,59	0,66	0,70	0,74	0,83	0,91	1,00	1,03	
Объект оценки	Аналог																																																																																																														
	от 0 до 50	от 50 до 100	от 100 до 150	от 150 до 200	от 200 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000	от 2000																																																																																																						
до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,62	1,67	1,71																																																																																																							
от 50 до 100	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	1,44	1,48																																																																																																							
от 100 до 150	0,80	0,93	1,01	1,07	1,18	1,25	1,29	1,32																																																																																																							
от 150 до 200	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,21	1,25	1,28																																																																																																							
от 200 до 250	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,05	1,13	1,13																																																																																																							
от 250 до 500	0,64	0,72	0,75	0,81	0,91	1,01	1,04	1,07																																																																																																							
от 500 до 1000	0,60	0,68	0,71	0,76	0,85	0,92	1,00	1,03																																																																																																							
от 1000 до 2000	0,59	0,66	0,70	0,74	0,83	0,91	1,00	1,03																																																																																																							
от 2000	0,59	0,66	0,70	0,74	0,83	0,91	1,00	1,03																																																																																																							
Корректировка на тип объекта	1 2 3	0 0 0	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. Корректировка не потребуется, так как все объекты являются встроенными помещениями, расположенными на первом этаже многоквартирного жилого дома.</p>																																																																																																												
Корректировка на этаж расположения	1 2 3	0 0 0	<p>Данная поправка учитывает расположение в здании, так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны чем этажи выше либо в подвале или цоколе. Корректировка не потребуется, все помещения расположены на первом этаже, объекты аналоги № 1,2 и № 3, расположены в цокольном этаже жилого дома</p>																																																																																																												
Корректировка на отделку	1 2 3	3500 3500 0	<p>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости.</p> <p>В данном случае все рассматриваемые объекты аналоги по типу имеют простую отделку стандарт. Но у объектов аналогов № 1и № 2, состояние отделки в чистовом варианте, требует косметического ремонта, аддитивная поправка составит +3500 руб. , согласно справочнику Оценщика недвижимости 2023г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под редакцией Лейфера Л.А.</p>																																																																																																												



		аналог				
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум
объект оценки	Без отделки	0	-3500	-5900	-7600	-12400
	Косметический	3500	0	-2400	-4100	-8900
	Эконом	5900	2400	0	-1700	-6500
	Стандарт	7600	4100	1700	0	-4800
	Премиум	12400	8900	6500	4800	0

Корректировка (поправка) – математическая операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения.

Использование оценщиком в Отчете аналоги должны быть сходны с объектом оценки по количеству комнат, типу дома (блочные, панельные, кирпичные, монолит), по площади (если площадь аналога более чем на 10 м.), вводится корректировка (поправка).

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый объект.

Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому объекту.

Последовательность внесения корректировок:

- 1) корректировка на условия сделки и состояние рынка;
- 2) корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки.

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

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

5.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

Таблица 11. Расчет справедливой стоимости нежилого помещения

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	5 100 000	7 600 000	10 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	110,8	91,95	141,8	184,1
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	55 465	53 597	54 318
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	55 465	53 597	54 318



6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-14,6%	-14,6%	-14,6%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	47 367	45 772	46 388
8	Корректировки на местоположение %	оценка	-8,0%	-8,0%	-11,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	43 578	42 110	41 285
10	Корректировка на тип объекта %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	43 578	42 110	41 285
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	7,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	43 578	42 110	44 175
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	43 578	42 110	44 175
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	43 578	42 110	44 175
18	Корректировка на отделку, %	оценка	3500,00	3500,00	0,00
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	47 078	45 610	44 175
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	8%	8%	18%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,08	1,08	1,18
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,93	0,93	0,85
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,70	
24	Весовой коэффициент	-	0,34	0,34	0,32
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	16 149	15 645	14 136
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			45 930	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			110,8	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)			5 089 044	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			5 090 000	

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения площадью 110,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1, рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет с учетом округления (и без НДС) :

5 090 000

(пять миллионов девяносто тысяч) рублей.

5.3. Определение справедливой стоимости доходным подходом

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Основное преимущество, которое имеет доходный подход оценки недвижимости по сравнению с рыночным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком, который имеет доходный подход оценки недвижимости, является то, что он в отличие от двух других подходов оценки основан на прогнозных данных. Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает: - качество и количество доходов, который объект недвижимости может понести в течение своего срока службы; - риски, характерные как для оцениваемого объекта, так и для региона. Доходный подход используется при определении инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта. Также он используется при определении рыночной стоимости.

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:



принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);

принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Капитализация дохода — это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей. Эти величины учитывают:

- сумму будущего дохода;
- время, когда должен быть получен доход;
- продолжительность получения дохода.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

прогнозирование будущих доходов;

капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямая капитализация доходов;
- дисконтированные денежные потоки.

Метод капитализации дохода

Метод капитализации доходов используется, если

потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = NOI / R,$$

где V – стоимость оцениваемого объекта;

NOI – чистый операционный доход (ЧОД);

R – коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода, для этого необходимо определить:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) до уплаты налогов.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась общая площадь оцениваемого здания. Это связано с выбором в качестве аналогов при расчете рыночной ставки арендной платы нежилых зданий, предлагаемых к сдаче в аренду полностью.

Для начала необходимо определить величину арендной ставки за 1 кв.м. в рамках сравнительного анализа, объекты Аналоги подбирались наиболее схожи по назначению, фактическому использованию, сопоставимы по площади, по местоположению. Данные объекты представлены в таблице 12.

Таблица 12. Подбор объектов аналогов для определения величины арендной ставки

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	44 000	55 000	100 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	29.08.2024	29.08.2024	05.09.2024
Общая площадь, кв.м.	110,8	80	110	164
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	550,00	500,00	609,76
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, 20, помещение № 1.	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Краснофлотская ул., 26А р-н Октябрьский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, б-р Карла Маркса, 3 р-н Октябрьский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, пр-т 50 лет Октября, 25А р-н Железнодорожный



Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление. горячее водоснабжение, отдельный вход	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление. горячее водоснабжение, отдельный вход	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление. горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, отопление. горячее водоснабжение
Этажность	1	цоколь на уровне первого этажа	цоколь на уровне первого этажа	цоколь на уровне первого этажа
Состояние отделки	простой косметический ремонт	требуется косметический ремонт	простой косметический ремонт	простой косметический ремонт
Краткое описание местоположения, примечание	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, / помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, / помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, / помещение подойдет под любой вид бизнеса.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность, / помещение подойдет под любой вид бизнеса.
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	стихийная
Ссылка на источник	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_80_m_2358622672	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_110_m_2782641657	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_164_m_399922663

Таблица 13. Расчет арендной ставки

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения аренды, руб.	оценка	44 000	55 000	100 000
2	Общая площадь, кв.м.	110,8	80	110	164
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	550	500	610
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	550	500	610
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Арендные ставки объектов					
	1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)		12,5%	7,7%	17,3%
	2. Офисные объекты класса С и ниже		13,8%	8,8%	18,8%
	3. Объекты свободного назначения		13,7%	8,7%	18,6%
	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		16,1%	10,8%	21,3%
Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лефер. Л.А. 2023г.					
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	475	432	526
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка не принимается так как все рассматриваемые объекты имеют хорошую проходимость, расположены среди среднеэтажной многоквартирной застройки					
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	475	432	526
10	Корректировка на тип объекта % (все объекты встроенные помещения, корректировки нет)	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	475	432	526
12	Корректировка на площадь, % (все объекты аналогичной площади)	оценка	0,0%	0,0%	7,0%



Для объекта аналога № 3 корректировка в размере +7%

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

Таблица 129. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.

Объект оценки	Аналог							
	до 30	от 30 до 50	от 50 до 150	от 150 до 250	от 250 до 500	от 500 до 1000	от 1000 до 2000	от 2000
до 30	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60	1,67	1,71
от 30 до 50	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	1,44	1,48
от 50 до 150	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28	1,34	1,37
от 150 до 250	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	1,25	1,29
от 250 до 500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08	1,13	1,16
от 500 до 1000	0,63	0,72	0,76	0,83	0,92	1,00	1,04	1,07
от 1000 до 2000	0,60	0,69	0,75	0,80	0,88	0,96	1,00	1,03
от 2000	0,59	0,68	0,73	0,78	0,86	0,93	0,98	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	475	432	563
14	Корректировка на парковку, % (все имеют схожий тип парковки)	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	475	432	563
16	Корректировка на этаж, % (все объекты расположены на 1-ом этаже. Или цоколе на уровне 1-го этажа, корректировки нет)	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	475	432	563
18	Корректировка на отделку, % (все имеют простой косметический ремонт)	оценка	0,00	0,00	0,00
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	475	432	563
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	0%	0%	7%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00	1,07
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		1,00	1,00	0,93
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,93	
24	Весовой коэффициент	-	0,34	0,34	0,32
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости аренды объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25)	-	162	147	179
27	Итого рыночная стоимость аренды 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)			490	

Определение потенциального валового дохода

Определение действительного валового дохода

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Потери от недоиспользования связаны с конструктивными особенностями здания, функциональными назначениями помещений.

Потери от недозагрузки помещений связаны с неполной сдачей в аренду в течение года площадей объекта оценки, простаивание помещений в течение поиска новых арендаторов, недогрузка определяется «доходностью» местоположения. Объект оценки в зависимости от классности торгово-офисных объектов



относится к свободным объектам. Учитывая не всю занятость помещения, потери от неполной сдачи при сдаче помещения в аренду будут учитываться на среднем уровне.

Корректировка на недозагрузку принята по Справочнику оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфер Л.А., 2023 год, в размере минимального значения расширенного интервала на неактивном рынке 12,6%, так как помещение используется полностью, не пустует.

Таблица 9. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	18,7%	11,5%	25,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	21,2%	13,1%	29,4%
3. Объекты свободного назначения	20,8%	12,6%	28,9%

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные
- условно-переменные (эксплуатационные)
- расходы (резерв) на замещение

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, расходы на страхование имущества. К *условно-переменным* расходам относят расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории, вывоз мусора.

В данном случае определенный ПВД не включает текущий ремонт. Требуется выделение операционных расходов на управленческие расходы: зарплата управляющего, бухгалтера, юриста, расходы на замещение, затраты на содержание территории, налоги за недвижимость, страхование.

С учетом того, что оценка выполняется на ретроспективную дату с известными в прогнозный период операционными расходами. По расширенному интервалу процент **операционных расходов** составит Эксплуатационные платежи за минусом 2,0% (интернет и связь, так как часто коммунальные платежи платит арендатор) и Прочие расходы итого =9,6%+13,6% = 23,2% (Справочник оценщика недвижимости «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфер Л.А., 2024год).

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица 7. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,5%	4,2%	8,8%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,5%	4,0%
Отопление	5,0%	3,0%	6,9%
Итого коммунальные платежи	14,3%	8,8%	19,7%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,1%	1,8%	4,4%
Интернет и средства связи	2,0%	1,1%	2,9%
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	1,5%	3,6%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	1,6%	3,8%
Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,0%	2,8%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	1,7%	4,9%
Итого эксплуатационные платежи	15,6%	8,8%	22,4%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	5,3%	13,9%



Расчет чистого операционного дохода производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро}),$$

где ПВД - потенциальный валовой доход, руб/год;

Пз - потери от недозагрузки, неиспользования, потери при сборе арендной платы, руб/год;

Ро - операционные расходы, руб/год

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости определяется по следующей формуле:

$$\text{Сдп} = \text{ЧОД/К}$$

где СДП – стоимость единого объекта недвижимости;

ЧОД – чистый операционный доход;

К – коэффициент капитализации.

Значение **коэффициента капитализации (ставки капитализации)** определено на основе аналитических данных из Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, для доходного рынка», под редакцией Лейфер Л.А., 2023 год. Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Расширенный интервал значений текущей доходности для объектов свободного назначения, составляет от 6,2% до 10,9%. В данном случае величина составит 8,5%.

Справочник: оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного сектора. Полная версия.

Таблица 22. Значения текущей доходности недвижимости по группам городов, и границы расширенных интервалов в зависимости от типа офисной недвижимости. Объекты свободного назначения.

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	5,9%	4,3%	7,6%
2	Санкт-Петербург III	-	3,4%	6,1%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	7,9%	5,7%	10,1%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	7,5%	5,4%	9,6%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	8,5%	6,2%	10,9%

Используемое значение ставки капитализации соответствует рыночным условиям на дату оценки.

Расчет стоимости единого объекта недвижимости, путем капитализации чистого операционного дохода за год, представлен в таблице ниже.

Таблица 14. Определение справедливой стоимости нежилого помещения

Наименование показателя	Значение	Аргументы	
		3	4
1. Потенциальный валовой доход (PGI)	---	Количество	Арендная ставка за объект, руб./мес за кв.м.
Сдача в аренду объекта оценки, руб./год	651 504	110,8	490
ИТОГО, потенциальный валовой доход, руб./год	651 504	---	---
2. Действительный валовой доход (EGI)	---	---	---
Потери от неиспользования и потери при сборе арендной платы (V&L)	---	Прогнозируемый процент от потенциального валового дохода	---
Потери от неиспользования и потери при сборе арендной платы, руб./год	-82090	12,60%	---
ИТОГО, потери от неиспользования и потери при сборе арендной платы, руб./год	-82090	---	---
ИТОГО, действительный валовой доход, руб./год	569 414	---	---
3. Чистый операционный доход (NOI)	151 149	23,2%	---
Эксплуатационные расходы	---	---	---
Налог на имущество, руб./год	---	---	---



Налог на землю, руб./год	0	---	---
ИТОГО, эксплуатационные расходы, руб./год	0	---	---
ИТОГО, чистый операционный доход, руб./год	418 266	---	---
4. Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом	---	---	---
Чистый операционный доход, руб./год		418 266	
Ставка капитализации стоимости, %		8,50%	
ИТОГО, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно), руб.		4 921 000 с учетом округления 4 920 000 руб.	

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения площадью 110,8 кв.м., расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1, рассчитанная в рамках доходного подхода составляет с учетом округления (и без НДС) :

4 920 000

(четыре миллиона девятьсот двадцать тысяч) рублей.

6. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 5 090 000 рублей
- доходным подходом: 4 920 000 рублей.

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 суммы 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 вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. В данном случае согласование требуется только для нежилого помещения.

Таблица 15. Обобщение результаты оценки (для согласования стоимости помещения)

Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
Величина ориентира, руб.	Не применялся	4920000	5090000
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	3	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	3	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	3	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	3	3
Итого сумма баллов для данного подхода	0	12	12
Подход применялся?	Нет	да	да
Сумма баллов	24		
Вес подхода, %	0,0%	50,0%	50,0%
Согласованная величина стоимости	4 920 000 * 50% + 5 090 000* 50% = 5 005 000		
Итоговая Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	5 000 000		



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. нежилого помещения в размере 45 126 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: 5 000 000 рублей.

7. Итоговое заключение о справедливой стоимости оцениваемого объекта

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

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

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

Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 110,8 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кабанская, д. 20, пом. 1, составляет с учетом округления и без НДС :

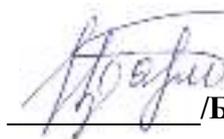
5 000 000

(пять миллионов) рублей.

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

Оценщик


/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»


/Бадмацыренова Ц.А.

13 сентября 2024 г.



8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости:

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации; Части первой, второй– (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ) Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №135-ФЗ от 20 августа 1998 г. (с изменениями на дату оценки)
3. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 17.06.2010) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (принят ГД ФС РФ 17.06.1997)
4. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
5. - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
6. - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
7. - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
8. - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
9. - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
10. - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
11. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
12. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;
13. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г.;
14. Указание Банка России « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней годовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и т.д.
15. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. (Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

Специальная литература:

1. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ООО 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. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2023г. под редакцией Лейфера Л.А.
 10. Справочник оценщика недвижимости -2023 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода, Нижний Новгород, 2023г. под редакцией Лейфера Л.А.
 11. Справочник оценщика недвижимости -2024 г. Том. Операционные расходы для коммерческой недвижимости , Нижний Новгород, 2024г. под редакцией Лейфера Л.А.
- Методы и модели оценки недвижимости. Оценка в условиях недостатка информации. Современные статистические технологии. Лейфер Л.А. 2015г.



Приложение 1 Фотографии объекта оценки

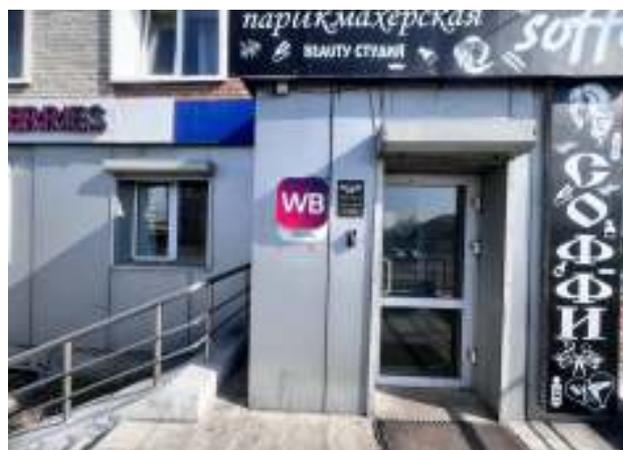








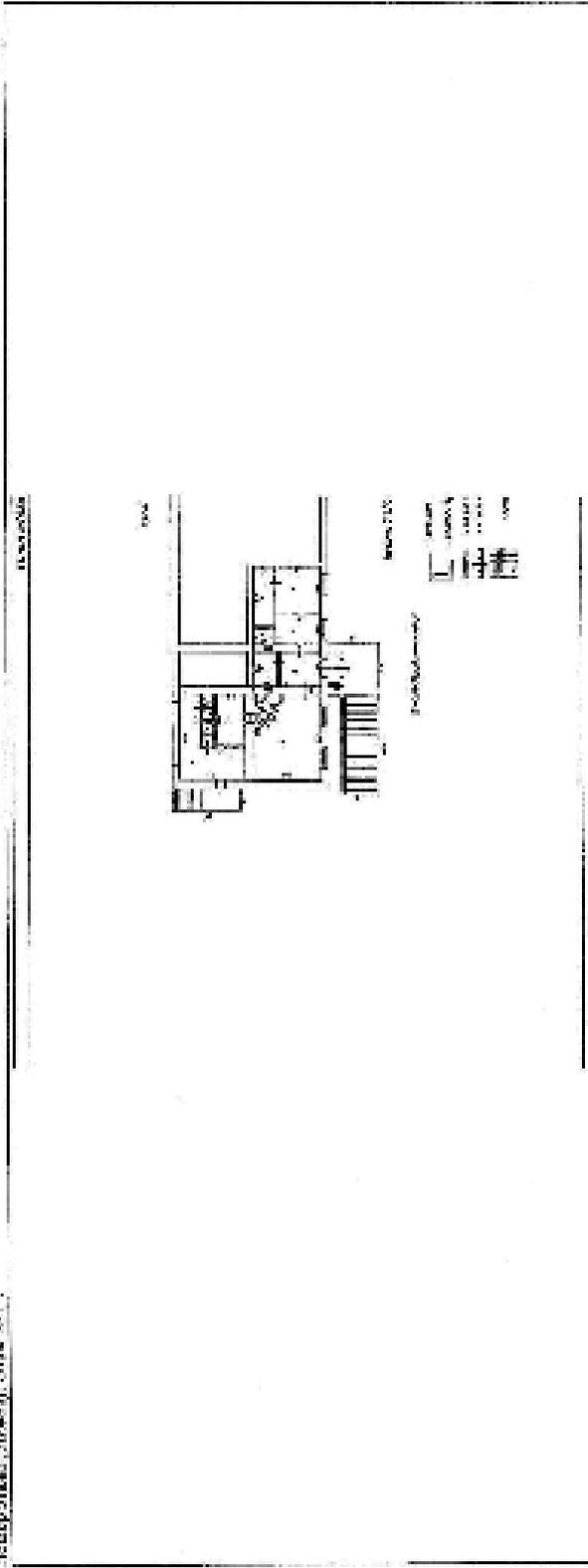
Рисунок 5

Земельный участок государственного доверия, кадастровый номер которого указан на кадастровом плане территории, принадлежащий на праве собственности

Ивану Радиславовичу Жолтовскому, кадастровый номер которого указан на кадастровом плане территории

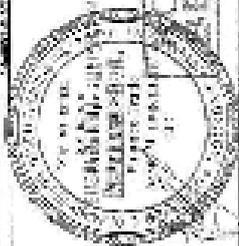
Инициалы:	Иванов И.И.	Инициалы заказчика:	Жолтовский И.И.
Имя:	Иванов	Имя заказчика:	Жолтовский
№ документа:	№ 08/2017 № 571/003/0017-1413	№ документа:	№ 03/24/00940-07
Кадастровый номер:		Кадастровый номер:	

Инициалы заказчика: Жолтовский И.И.



Масштаб:	1:100
----------	-------

Инициалы заказчика:	Жолтовский И.И.
---------------------	-----------------



КОПИЯ
ЖЕЛТОВАСКИЙ
И.И.



15.04

3030/2398

ФИДЕЛИАТ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ

(для использования в кадастровых документах)

3/1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

недвижимости

(в соответствии с государственным стандартом ГОСТ Р 51003-2003)

Лист №	1	2	3
120 ¹ сентября 2016 г. № 03/01/14-09/003			
Кадастровый номер:	03/24:010040:07		
Генеральный кадастровый номер:	03/24:010040		
Предыдущий номер:	03/24:010030:07/010-070001		
Дата введения в эксплуатацию кадастровой информации:	24.01.2016		

Сведения о территории:

1	Кадастровый номер участка (земельного участка) в соответствии с кадастровым планом	03/24-01/0040/04
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположена недвижимость	Этаж № 0
3	Планировка помещения:	П.И.К.
4	Адрес (адресная часть) помещения:	Улан-Удэ, ул. Кобякова №25, помещение 1
5	Политрическая:	Наличие: [] нет, [] есть
6	Вид жилого помещения:	[] квартира, [] квартира
7	Кадастровый номер здания, в котором расположена единица:	—
8	Кадастровая стоимость (руб.):	254826,76

9 Сведения о праве собственности на объект недвижимости, № 31-06-01/155-2010-295 от 15.07.2010, Выдана на основании постановления Правительства Республики Бурятия от 15.07.2010 № 100-П. Объект недвижимости принадлежит на праве собственности ООО «Бурятия-Триумф» (ИНН 31-06-01/155-2010-295 от 15.07.2010). Юридический адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кобякова №25, помещение 1. Вид собственности: иная.

10 ООО «Бурятия-Триумф», ИНН 31-06-01/155-2010-295 от 15.07.2010, Юридический адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кобякова №25, помещение 1. Вид собственности: иная.

11 Сведения о владельце кадастровой информации: —

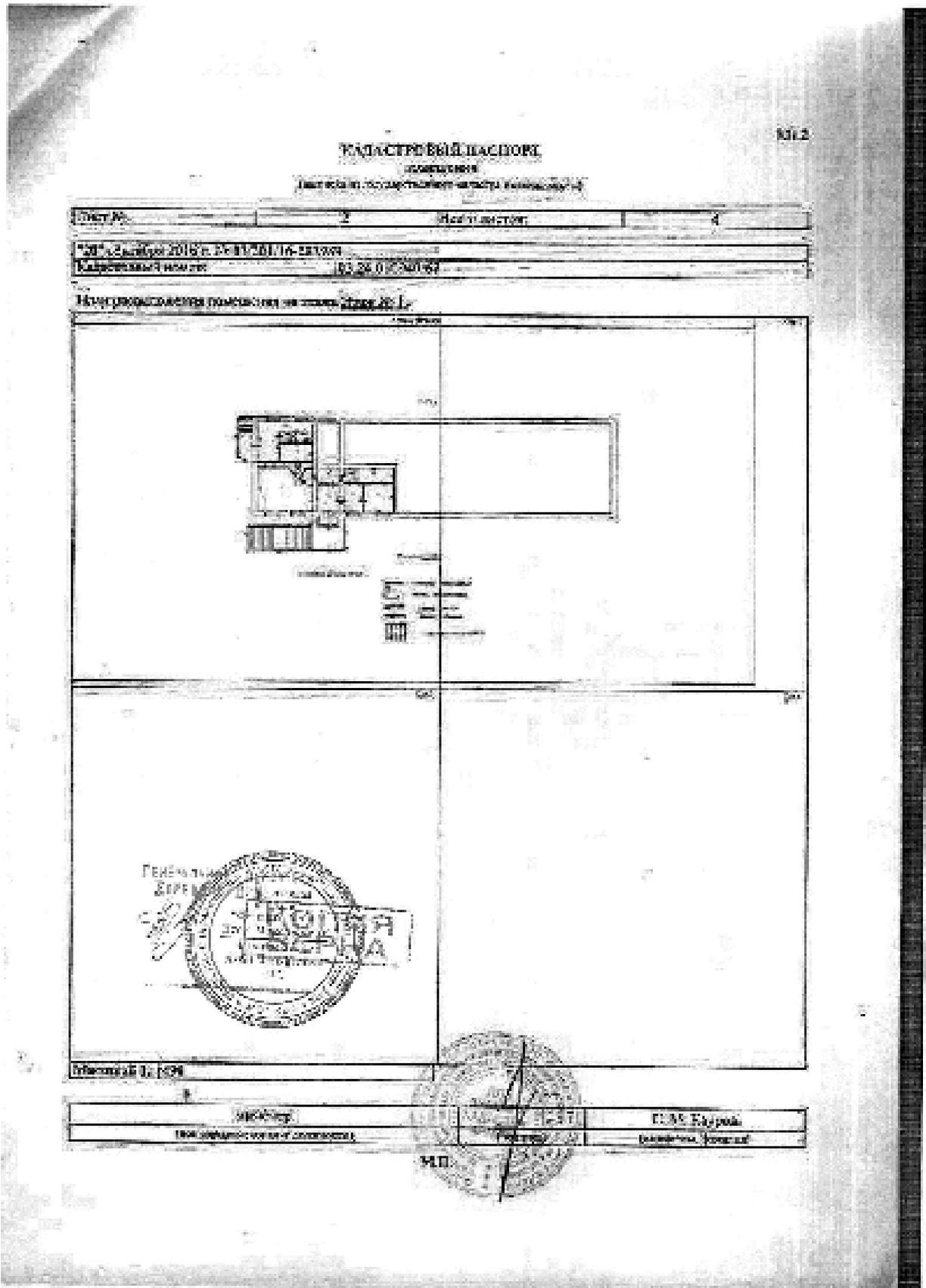
12 Сведения о кадастровом инженере: Кашин, Наталья Владимировна, № 141 от 31.08.2016 г. Действительная стоимость: —

13 13.1 Кадастровый номер объекта недвижимости, образованного в результате кадастровых работ: —
13.2 Кадастровый номер объекта недвижимости, образованного в результате кадастровых работ: —
13.3 Кадастровый номер объекта недвижимости, образованного в результате кадастровых работ: —

14 Характеристика государственного кадастрового учета недвижимости: Объект недвижимости находится в государственном кадастре недвижимости.

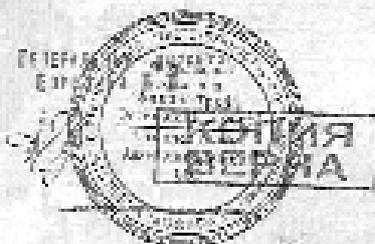
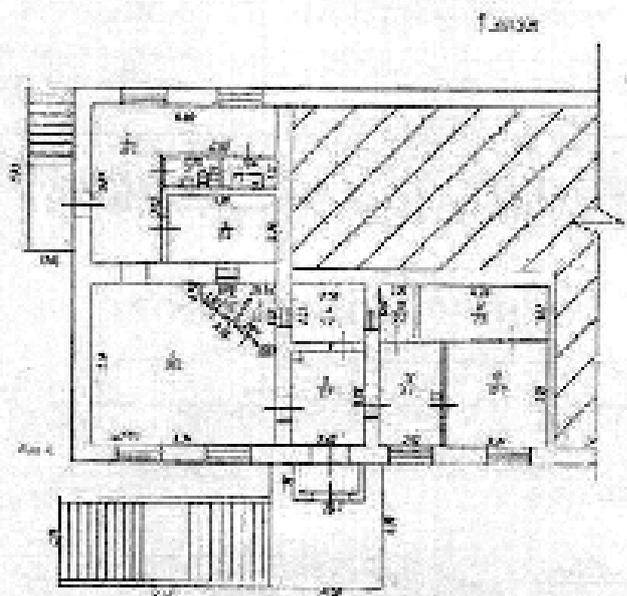
Итого: 154826,76 руб.

Подпись: С.М. Кузнецов
 Подпись: [подпись]





Посадочный план



Угловой коридор в антресолях

Инв. номер	Этаж	Классификация	Назначение	Площадь по инвентарю			Объем
				общая	жилая	подземная	
29-02/2015	A	1	коридор	10,1		10,1	0,05
			коридор	2,1		2,1	
			коридор	2,2		2,2	
			коридор	8,6	8,6		
			коридор	21,5	21,2		
			коридор	1,8	1,8		
			коридор	1,9	1,9		
			коридор	8,7	8,7		
			коридор	2,7		2,7	
			коридор	2,2	2,2		
			коридор	7,9		7,9	
			коридор	12,7		12,7	
			коридор	8,1		8,1	
			Итого:	130,8	51,0	59,8	



3. Описание объекта по помещению
 Подземное размещение на I этаже

1. Категория назначения: нежилое помещение
 2. Назначение: помещение
 3. Назначение по назначению: нежилое помещение
 4. Год постройки: 1987
 5. Общая площадь помещений в том, что касается места, 110,8м²
 6. Итого: Общая площадь (110,8)м² в составе земельного участка

4. Техническое описание объекта, включая элементы и благоустройства - лит. А

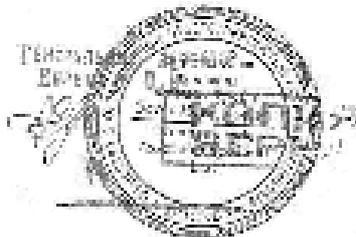
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание и характеристики элементов (материал, конструкция, состояние и др.)	Нормативная ссылка
1	Фундамент	Бетонная плита	71
2	Стены	кирпичные	70
3	Перекрытия	железобетонные	29
4	Полы	бетонная стяжка	10
5	Крыша		
6	Фасад	штукатурка	8
7	Двери	стальные с деревянными вставками	9
8	Лифты (элеваторы)	металлическая конструкция, стальной корпус	11
9	Оборудование:		
	Вентиляция	нет	
	Лифты (элеваторы)	нет	13
	Стеклопакеты	нет	13
	Канализация	нет	15
	Телефонная связь		
	Интернет-соединение		
	Городская телефонная связь		
10	Прочие:		
	Проектирование	технич.	12
			15

5. Инженерно-технические характеристики объекта на 2011 г.

Параметры объекта	Наименование	Единица измерения	Значение	Ссылка на норматив	Состояние по техническому описанию	Ссылка на норматив	Полное наименование	Действительная стоимость
4	Объемные		5 110,8 м ²			14		

Балльная стоимость в рублях

рублей



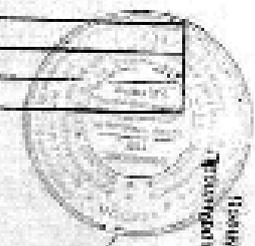


6. Сведения о регистрации права собственности

Дата оценки	Путем приобретения, передачи, утраты или прекращения	Адрес, вид и кадастровый номер объекта недвижимости	Получатель	Полномочия
24.02.2016	Безвозмездно на основании акта приема-передачи нежилого помещения (федеральной собственности "Сбербанк")	Объект недвижимости по адресу: г. Москва, ул. Мясницкая, д. 12/17, стр. 16, кадастровый номер 50/01/0060018		Кадастровый №

№ 24 "Февраль" 2016 г. Выполнил: *[Подпись]* Кашин Е.В.
 № 25 "Февраль" 2016 г. Проверил: *[Подпись]* Бурлаков А.Ф.

Дата обследования				
№ документа				
Проверка				



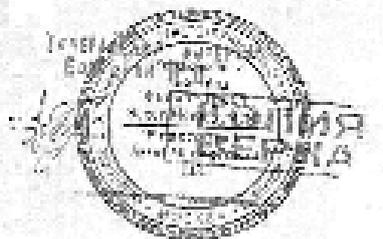
8. Сведения об объекте помещения

8.1. Проведено обследование помещений, принадлежащих на праве собственности организации, с целью определения их пригодности для использования в качестве объектов недвижимости (капитальных вложений, размещения объектов недвижимости, размещения объектов недвижимости, размещения объектов недвижимости, размещения объектов недвижимости).

[Подпись]
 Бурлаков А.Ф.

По результатам обследования помещений, принадлежащих на праве собственности организации, с целью определения их пригодности для использования в качестве объектов недвижимости (капитальных вложений, размещения объектов недвижимости, размещения объектов недвижимости, размещения объектов недвижимости).

Полномочия: Приказом ФНБ от 07.12.2010 № 021,
 от 09.01.2011 Приказом ФНБ от 20.04.2009 № 988





Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 24840В4РС0007
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтихинова, Блок Е, офис 308.	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщика, поименованного в заявлении на страхование, заключен трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (в 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 возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безличного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	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.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховым 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 субъекта 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.	

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4,
Бурятский филиал: г. Улан-Удэ, ул. Геллолжиская, 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 и подтвержден тем, что подписавшие ниже Страхователь и Страховщик заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.02.2015 г. СПАО «Ингосстрах (далее – Правила страхования)

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Балмыцерева Цезелия Андреевна
Паспортные данные: Сер. 8112 №493938 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 050-000) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671122, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багулзинка, квартира 3, д. 3 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 119035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 15, стр. 3, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г., д.д. адрес: доброты@ingos.ru, тел: (495) 356-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 119162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2229 от 13.11.2017 г., тел: (495) 738-09-09, факс: (495) 738-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественные интересы, связанные с реализацией обязанности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба застрахованному лицу (лицам) по договору на проведение оценки, а (или) иным третьим лицам.
3.2. Обязательство страхования также включает не принадлежащее индивидуальному гражданину Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением расходов по Страхованию 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (исключительных претензий), связанных с возмещением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный актом/актами и/или судебными решениями арбитражного суда или признанный Страховщиком с письменного согласия Страхователя 1 факт признания ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, связанного с правами оценочной деятельности Саморегулируемой организации (Ассоциация «Российское общество оценщиков»), одним из которых является Страхователь на момент признания ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (исключительных претензий) третьим лицам. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «19» июня 2023 года по «19» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в период, предусмотренный настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор завершает исполнение обязательств (исключительных претензий) в отношении результатов ущерба, признанного в Период страхования, заключенный Страховщиком в течение срока исковой давности (3 года), установленное законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховые случаи по настоящему Договору распространяются на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются платежи, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): | 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159738). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь обязуется адресовать исполнителю свое обязательство по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу указывается на счет исполителя, комиссия банка-исполнителя – за счет получателя.
10.2. При получении страховой премии, настоящим Договором признается, что получатель в свою очередь обязуется возместить Страхователю все расходы, связанные с его получением. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Балмыцерева Цезелия Андреевна

СОСТРАХОВЩИКИ:
 От Страхователя: 
 С.Ю. Аршантсев









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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsofoo.ru | Web: www.rsofoo.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 Аюровны

(Ф.И.О. заявителя или иного заинтересованного лица)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

(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

Взносы 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



Информация об объектах аналогов

ulan-ude.etagi.com/commerce/5571777/

Плановый Свободное назначение Характеристики Фото

Посмотреть 20 фото

Свободное назначение, 91.95м²
 р.п. Сады, ул. Голубицкая, 28
 На карте

5 100 000 Р
 55 400 Р/м²

Рассчитать ипотеку

Стоимость услуг (для информации Агентства)

Юлия Владимировна
 +7 904 402 03 69

Агентство по покупке и продаже недвижимости

+7 904 200 00 88

Позвоните мне

Написать агентству

Услуги по ипотеке, страхованию, оформлению документов

Описание

Комплекс бизнес-парков «Этаж» 200+процентов

Объект - пример коммерческой недвижимости. Предоставлен заданый комплект. Подход к объекту осуществляется по дорожке от дороги к зданию с охранником. Торгово-офисный центр «Уолкс» / «Ски Парк», стоимость 35 т.р. за квадрат. По наземной трассе от ДТ до 200 м.м.

Площадь на участке, 30 кв. 44 кв. м, 54 кв. м, 60 кв. м, 110 кв. м.

Чем больше площадь мы приобретаем, тем выгоднее для нас стоимость.

Владельцы имеют 7 кв. метров общей площади, не-полноценную долю, равную (остаток плюс, 나머지) поделен на 7 частей. Площадь без окон, что делает объект уникальной стоимостью.

По документам объект делится на 2 документа и в будущем порядке, стратегический план.

Преимущества работы с компанией «Этаж»

Эксперты проконсультируют по надежности и прозрачности сделки, оценят, какие условия сделки лучше всего подойдут для покупки и максимизируют выгоду.

Подробнее об услугах

Характеристики

Код объекта	5571777
План	План
Этаж / Этажность	-1 до 6
Стены	Оштукатуренные
Пол	Высокий
Высота потолков	3.5м
Пол	Плитка
Вытяжка	Есть
Количество входов	2

Рассчитайте ипотеку
 Можно рассчитать ипотеку без первоначального взноса, просто увеличив ИЖС

Рассчитать

Попытаться

Данные программы (ИЖС)

10:30 15.01.2024

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/5571777/>



ulan-ude.etagi.com/commerce/2387584/

Каталог квартир Новостройки Домовладения Коммерческая Недвижимость Подземные паркинги Бизнес-центр Частичная Коммерция Карьера

Домовладения Недвижимость Коммерческая Недвижимость Подземные паркинги



Посмотреть 16 фото





ЕВГЕНИЯ ДМИТРИЕВНА
 +7 451 402 27 60
 ИМЯ КОМПАНИИ: ООО «ЭТАГИ» УЛАН-УДЕ
 ПАСПОРТ: ИМ

RU +7 451 402 27 60

Позвоните мне

Написать сообщение

Напишите свое предложение по объявлению по электронной почте

Торговое помещение, 141.8м² **7 600 000 ₽**
 53 597.72м²
 Расчеты в ипотеку
 Стоимость услуг для покупателей бесплатно

ул. Сапегина, ул. Тополическая, 25
 На карте

Коллекция 0 0 0 0

Описание

Идентификатор: 10 (724) @ 484 просмотров

Продано нежилое помещение в торговом центре в центре города. Общая площадь 141.8 квадратных метров. Хорошо подысканные пути для входа. Ранее данное помещение не использовалось, поэтому сейчас вы можете по своему усмотрению: открыть образовательный центр для развития детей, открыть аптеку, открыть магазин бытовой техники или химии, мастерскую, для организации развлекательных мероприятий и бизнеса очень популярный сегодня "кафе". Один этаж в центре. Документы готовы к продаже. По возможности приобретается за счет средств сейчас. Выгодно инвестировать Ваши бизнесовые средства!

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Проектная команда с индивидуальной привлекательностью и надежностью и высоким уровнем квалификации персонала

Подробнее

Taskbar with icons for applications and system tray showing date and time (11.09.2024).

Характеристики

Код объекта	2387584
Тип	коммерция
Площадь (общая)	141.8 м ²
Этаж	1-й этаж
Высота потолков	2.5 м
Пол	плиточный, ламинат
Ванная	нет

Taskbar with icons for applications and system tray showing date and time (11.09.2024).

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/2387584/>



→ C avto.ru/len-usb/kom-mercheskaya-nedvizhnos/ob-otkre-pomeshenie_156196-goroda_5747824473

Офисное помещение в центре города

10 000 000 ₽ ▾
34,318 кв.м

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить комментарий



8 933 401-21-07

Написать сообщение
Отправить заявку

Спросите у продавца

Здравствуйте

А есть планировка? | Ещё вопросы?

Торгуется?

Когда можно посмотреть?

ОРТОПЕДИЧЕСКОЕ
Сампания
не Авито с января 2010
Позвоните продавцу

Подключитесь к программе

Создать объявление
Жизнь на Авито



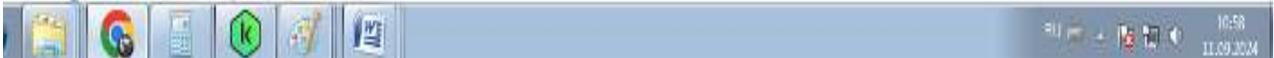
О помещении

Общая площадь: 194.1 м²	Отделка: офисная
Этаж: цокольный	Планировка: кабинетная
Высота потолков: 2.7 м	Тип отделки: паркет

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подходит ли вам помещение

Проходимость объекта	Возможные конкуренты
Пешеходная доступность	Кто живёт и работает рядом





avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_goroda_3747824473

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. А. У. Молодцова, 1А
р. Итатский [Скрыть карту](#)

10 000 000 Р

04 318 Р/кв.м²

8 933 401-21-07

[Написать сообщение](#)
Отправит в течение дня.

Спросите у продавца

Обсудите!

А есть ли кредит?

Еще варианты?

Торг уместен?

Какие можно варианты?

ОГ ПОЛЕЗНЫМ ЛЮДИМ
10 МЛН Р
Найдено в январе 2019
[Выложить объявление](#)

[Подписаться на продавца](#)
Контактное лицо:
Жидкова Елена

Описание

Готовы срочно продать коммерческую недвижимость свободного назначения в центре города в удобной локации с хорошей транспортной доступностью! Просторное, светлое помещение с 3 комнатами и санузлом. Подходит под редакционные учреждения! Вблизи речки, выходы на живописный береговой район!

Хороший вариант для сохранения ваших средств, для бизнеса, для инвестиций, для сдачи в аренду!

Есть действующий постоянный клиентский договор с школой. Подходит под любую форму оплаты. Звоните!

Акт 06180167

Оздании

Тип здания: **жилая дом** Категория: **в здании**

ИП: 3747304473 - 8 комнат в 1/4.5 - 1043 кв.м. просторно (+11 сотки) [Посмотреть фото](#)

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_v_tsentre_goroda_3747824473



Свободного назначения, 164 м²

100 000 Р в месяц

8 555 667-59-49

Позвоните – получите консультацию

Спросите у арендодателя

Свободного назначения

Узнать стоимость?

Выкупить?

Получить консультацию?

Посмотреть фотографии

О помещении

Вид улицы

Площадь в квадратных метрах: 164 м²

Площадь в квадратных метрах: 164 м²

Этаж: 4 / 4

Высота потолков: 2,5 м

Площадь в квадратных метрах: 164 м²

Вид планировки: типовой

Открыт бизнес-потенциал

Имеется возможность выкупа

Торговая точка в центре

Высокая проходимость

Помещение в центре города

Высокая проходимость

Средний уровень арендных ставок

Хотите купить дешевле?

Мы поможем вам купить дешевле!

Расположение

100 000 Р в месяц

8 555 667-59-49

Позвоните – получите консультацию

Спросите у арендодателя

Свободного назначения

Узнать стоимость?

Выкупить?

Получить консультацию?

Посмотреть фотографии

Аренда помещения

Посмотреть фотографии

Расположение

Имеется торговая точка в центре города в районе Свободного назначения

Описание

Центральное расположение в центре города. Помещение находится в здании с высокими потолками, качественными материалами и отличными условиями для размещения торговой точки. Высокая проходимость, удобная парковка, возможность размещения торговых точек. Помещение в центре города, высокая проходимость, средний уровень арендных ставок.

Помещение находится в центре города, высокая проходимость, средний уровень арендных ставок.

Помещение находится в центре города, высокая проходимость, средний уровень арендных ставок.

Помещение находится в центре города, высокая проходимость, средний уровень арендных ставок.

Помещение находится в центре города, высокая проходимость, средний уровень арендных ставок.

О здании

Тип здания: многоквартирное

Этаж: 4 / 4

№: 3999922663

Вид планировки: типовой

Высота потолков: 2,5 м

Площадь в квадратных метрах: 164 м²

Площадь в квадратных метрах: 164 м²

Вид улицы

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_164_m_3999922663