



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 № 46-1/25

Об определении справедливой стоимости недвижимого имущества :
расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 в,
3 г, 3д.



| | |
|--|--|
| <u>Дата оценки:</u> | 25 февраля 2025 г. |
| <u>Дата составления отчета:</u> | 07 марта 2025 г. |
| <u>Основание для проведения оценки:</u> | Задание на оценку № 54 от 27.02.2025 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,
2025 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 54 от 27.02.2025., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

| Кадастровый (условный) номер | Адрес | Объект права |
|------------------------------|---|--|
| 03:24:032805:60 | Россия, Улан-Удэ, ул. Конечная, дом №3Д | Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Адрес: . |
| 03:24:032805:97 | Россия, Улан-Удэ, ул. Конечная, дом №3Г | Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. |
| 03:24:032805:98 | Россия, Улан-Удэ, ул. Конечная, дом №3В | Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 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 отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объекта проведена по состоянию на **25.02.2025 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **25.02.2025 г.** по **07.03.2025г.** 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 и производственно-складской недвижимости, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости.

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 25.02.2025 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): 25.02.2025 г.

Дата составления Отчета: 07.03.2025 г.

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 (в, г, д) составляет с учетом округления и без НДС :

18 350 000

(восемнадцать миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей

в том числе :

| № п/п | Справедливая стоимость. руб. |
|--|------------------------------|
| Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Адрес: . | 5 410 000 |
| Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. | 6 660 000 |
| Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. | 6 280 000 |
| ИТОГО | 18 350 000 |

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, в редакции от 14.04.2022г., Свод стандартов АС «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2023).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать Вам наши услуги и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

07.03.2025 г .

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО | 2 |
| ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 5 |
| 1.1 Задание на оценку | 6 |
| 1.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике | 8 |
| 1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки | 9 |
| 1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости | 11 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 13 |
| 2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 13 |
| 2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц | 13 |
| 2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества..... | 14 |
| 2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования..... | 18 |
| 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 20 |
| 3.1. Анализ социально-экономического положения РФ..... | 20 |
| 3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия | 21 |
| 3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости..... | 22 |
| 3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости | 32 |
| 3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки | 33 |
| 4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 34 |
| 4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом..... | 34 |
| 4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода | 35 |
| 4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода..... | 35 |
| 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ | 36 |
| 5.1 Расчет справедливой стоимости нежилых зданий сравнительным подходом..... | 36 |
| 5.1.1. Описание объектов-аналогов..... | 36 |
| 5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения..... | 38 |
| 6. Согласование результатов расчетов различными подходами | 44 |
| 7. Итоговое заключение о Справедливой стоимости оцениваемых объектов | 45 |
| 8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ | 46 |
| Приложение 1 Фотографии объекта оценки | 47 |
| Приложение 2 Копии документов Заказчика..... | 50 |
| Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков..... | 75 |

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

| | |
|--|---|
| Номер Отчета об оценке | 46-1/25 от 07.03.2025 г. |
| Основание для проведения оценки | Задание на оценку № 54 от 27.02.2025 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг., по проведению оценки недвижимого имущества. |
| Краткое описание Объекта оценки | Недвижимое имущество расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 (в, г, д). Объекты представляют собой нежилые здания, производственно-складского сегмента недвижимости |
| Краткое описание имущественных прав | Общая долевая собственность/ на основании документов представленных Заказчиком |
| 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) | 25.02.2025 г. |
| Период проведения работ | 25.02.2025 г.-07.03.2025 г. |
| Дата составления Отчета | 07.03.2025 г. |
| Документы, предоставленные на оценку | <i>Правоустанавливающие документы</i> - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:60) - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:97) - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:98) <i>Технические характеристики</i> <i>Копия Технического паспорта на нежилое здание штаба, столовой от 25.10.2006г.</i> <i>Копия Технического паспорта на нежилое здание казармы, медпункта от 25.10.2006г.</i> <i>Копия Технического паспорта на нежилое здание контрольно-пропускного пункта, склад, гараж от 25.10.2006г.</i> |
| 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, в редакции от 14.04.2022г.. 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 | Здание КПП = 6 280 000 руб. Здание Казарма = 6 660 000 руб. Здание Штаба = 5 410 000 руб. |
| Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом | Не использовался |
| Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом | Не использовался |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки | 18 350 000 руб. |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | - Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». |
| Форма отчета | Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке). |

1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 54 от 27.02.2025 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. Бабушкина, 32Б. в составе: - Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. - Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. - Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. |
| Вид оцениваемого права | Общая долевая собственность, на основании документов представленных Заказчиком |
| Ограничения, обременения правами третьих лиц | Доверительное управление, на основании документов представленных Заказчиком |
| 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 / производственно-складской сегмент |
| Информация, идентифицирующая объект оценки: | |
| Состав объекта оценки | Рассматриваемые объекты недвижимого имущества: - Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Здание 1987 года постройки, состоит из помещений различной площади и разному функциональному использованию. - Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Здание 1973 года постройки, состоит из помещений различной площади и разному функциональному использованию. - Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Здание 1973 года постройки, состоит из помещений различной площади и разному функциональному использованию. |
| Характеристика объекта оценки | Рассматриваемые объекты недвижимого имущества: - Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Здание 1987 года постройки, находится в среднем состоянии, пригодно для использования после проведения капитальных ремонтных работ. - Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Здание 1973 года постройки. Находится в среднем состоянии, пригодно для эксплуатации в качестве объекта производственно-складского сегмента рынка недвижимости. - Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. Здание 1973 года постройки. Находится в среднем состоянии, пригодно для эксплуатации в качестве объекта производственно-складского сегмента рынка недвижимости. |
| Вид объекта | Недвижимое имущество- коммерческая недвижимость , производственно-складской сегмент |
| 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 – 25.02.2025 г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объекты свободного назначения, с использованием под производственно-складской сегмент. - 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) | 25.02.2025 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. |
| 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 | <i>Правоустанавливающие документы</i> - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:60) - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:97) - Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:98) <i>Технические характеристики</i> Копия <i>Технического паспорта на нежилое здание штаба, столовой от 25.10.2006г.</i> Копия <i>Технического паспорта на нежилое здание казармы, медпункта от 25.10.2006г.</i> Копия <i>Технического паспорта на нежилое здание контрольно-пропускного пункта, склад, гараж от 25.10.2006г.</i> |
| 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 | Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте |

| | |
|---|---|
| стоимости | 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 02.12.2024г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование». на период с 01.01.2025г. по 30.06.2026 г. |
| 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 Оценщик не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

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

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

Рассматриваемые объекты недвижимости по документам представляют собой нежилые здания, определяемая рыночная стоимость, оценивается без учета стоимости земельного участка. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете. В данном случае оцениваемые объекты, рассматриваются без каких либо ограничений и обременений.

Оценщики, при проведении оценки исходили из предположения вакантного владения и наиболее эффективного использования объекта, как это требуется в соответствии со стандартами оценки.

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

Справедливая стоимость соответствует требованиям Банка России для целей учета и при оценке активов паевых инвестиционных фондов с использованием МСФО 13, и определяется как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, в текущих рыночных условиях (то есть цена выхода), независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Обязанность по идентификации объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиком 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 Исполнителя и Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций.

Оценщик предполагает 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 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, к тому же проводится интервью с собственниками объявлений или агентством, по уточнению данной информации о продаже объекта, указывается есть ли наличие НДС либо нет. Соответственно, итоговая величина стоимости указывается без учета НДС.

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

Оценщик не принимает 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 Оценщика 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 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:

- (a) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или
- (b) при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.

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».

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

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

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 непрременными 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 составлении Отчета были использованы следующие документы и материалы:

Правоустанавливающие документы

- Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:60)
- Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:97)
- Копия Выписки из ЕГРП т 17.11.2016г. (Кадастровый номер: 03:24:032805:98)

Технические характеристики составлены на основе данных:

- Копии Технического паспорта на нежилое здание штаба, столовой от 25.10.2006г.
- Копии Технического паспорта на нежилое здание казармы, медпункта от 25.10.2006г.
- Копии Технического паспорта на нежилое здание контрольно-пропускного пункта, склад, гараж от 25.10.2006г.

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 случае, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

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

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

Здания.

Здания, входящие в оцениваемый объект недвижимости, принадлежат 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.

В соответствии с п. 1 ст. 552 Гражданского кодекса РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость

передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

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 № и дата записи регистрации | Субъект права | Вид права | Существующие ограничения (обременения) права |
|---|--|--|-----------------------------|--|
| Недвижимое имущество расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 (в,г,д) | .согласно выписками из ЕГРП от 17.11.2016г. | Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». | Общая долевая собственность | Доверительное управление - |

Существующие ограничения (обременения права) в Свидетельствах 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 недвижимого имущества

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 (в, г, д.).

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»: **P258** (M55) Иркутск — Улан-Удэ — Чита и меридиональная федеральная автомагистраль Улан-Удэ — Кяхта **A340**. 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.

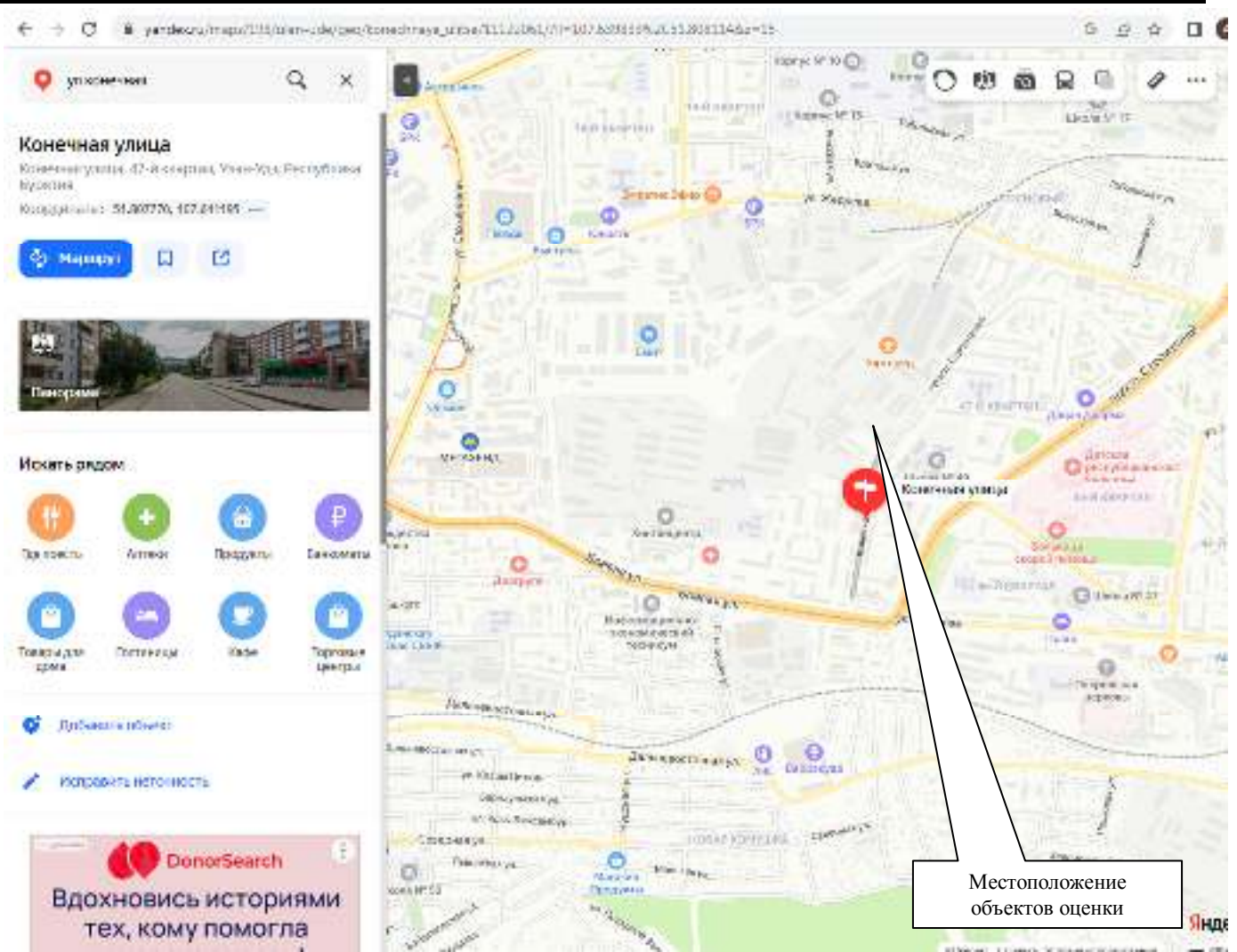


Рис. 1 Локальное местоположение объектов

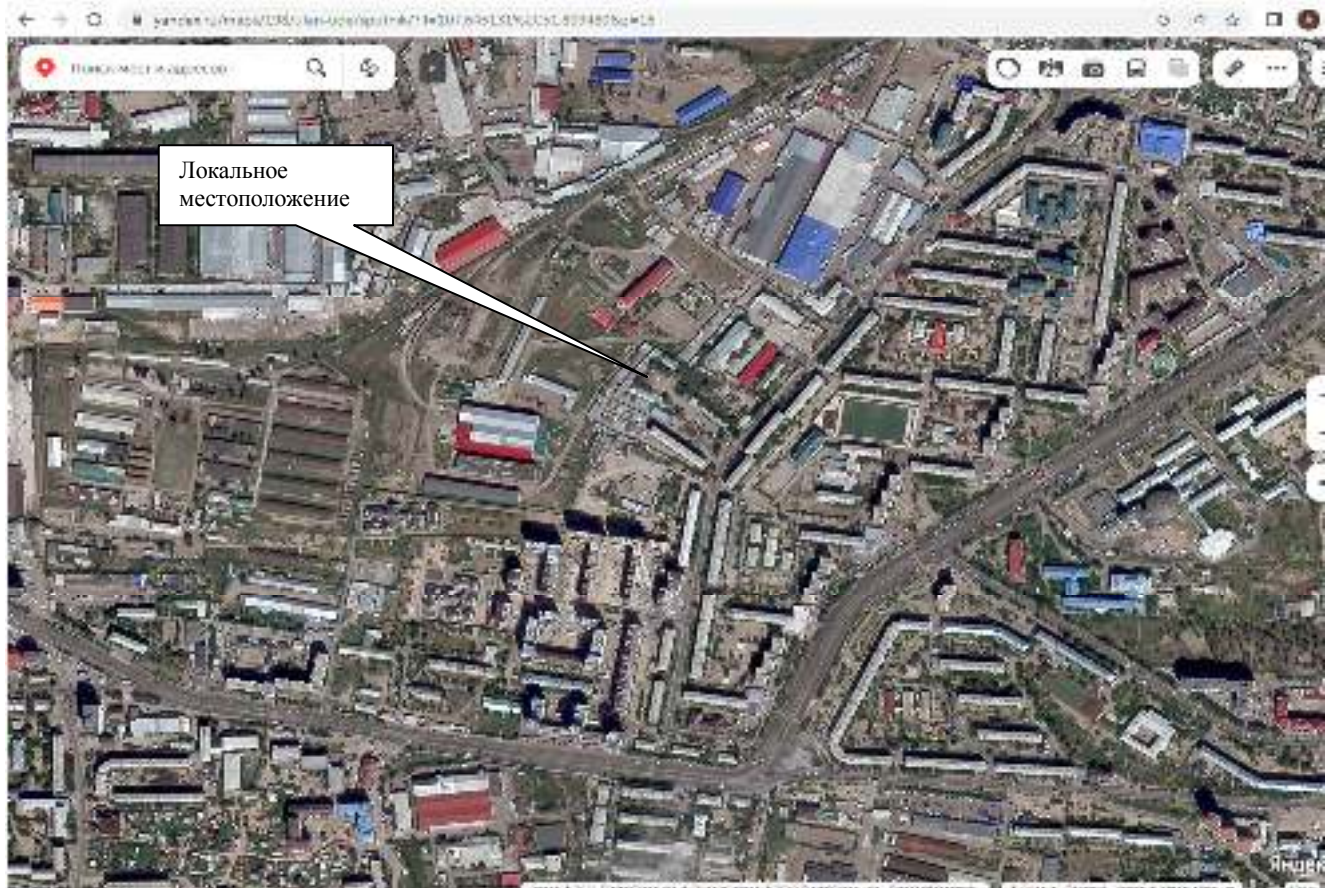


Рис.2. Локальное местоположение объектов, вид со спутника.

Описание и характеристики оцениваемых зданий составлены на основании копий технических паспортов, сведений, и данных осмотра.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблицах 6-8.

Таблица 6 Описание нежилого здания : Штаб, столовая

| Наименования показателя | Описание или характеристика показателя | | Источник информации |
|---|--|--------------------|--------------------------------------|
| Наименование по техническому паспорту | Нежилое здание (штаб, столовая) Использование: универсальное производственно складское | | Технический паспорт |
| Наименование по Выписке из ЕГРП | Штаб столовая , назначение: нежилое | | Выписка из ЕГРП |
| Адрес | Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3Д. | | Выписка из ЕГРП |
| Кадастровый номер | 03:24:032805:60 | | Выписка из ЕГРП |
| Площадь здания кв.м. | 607,9 | | Выписка из ЕГРП/ технический паспорт |
| Литер | А | | Технический паспорт |
| Год постройки | 1987 | | Технический паспорт |
| Количество этажей наземной части | 1 | | Выписка из ЕГРП/ Технический паспорт |
| Подвал/ цоколь | - | | Технический паспорт на здание |
| Высота этажа м. | 2,86; 2,66; 2,43 | | Технический паспорт на здание |
| Объем строительный, куб.м. | 2 174 | | Технический паспорт на здание |
| Застроенная площадь, кв.м. | 766,9 | | Технический паспорт на здание |
| Текущее использование | Нежилое, не используется (на реконструкции) | | Информация заказчика |
| Принадлежность к памятникам архитектуры | Нет | | Информация заказчика |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки | | | |
| - | | | |
| Описание конструктивных элементов здания | | | |
| Конструктивный элемент | Описание | Состояние | Источник информации |
| Литер А | | | |
| Фундамент | Бетонные блоки | хорошее | Технический паспорт на здание |
| Стены | Кирпичные / сборнощитовые | хорошее | Технический паспорт на здание |
| Перегородки | Деревянные | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Перекрытия чердачные | Деревянные утепленные | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Кровля | Шифер | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Полы | ДСП, линолеум | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Заполнение оконных проемов | Двойные, створные | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Заполнение дверных проемов | Филленчатые (металлические) | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Внутренняя отделка | ДВП, Обои | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Наружная отделка | Кирпич | хорошее | |
| Коммуникации | Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния –удовлетворительное. Ранее начинались работы по реконструкции, на текущий момент, здание стоит и не эксплуатируется, находится в большей мере в неудовлетворительном состоянии, соответственно больше подвергается износу. | | | |

Таблица 7. Описание нежилого здания(Казарма, медпункт)

| Наименования показателя | Описание или характеристика показателя | | Источник информации |
|---------------------------------------|--|--|--------------------------------------|
| Наименование по техническому паспорту | Нежилое здание (Казарма, медпункт) Использование: универсальное производственно складское | | Технический паспорт |
| Наименование по Выписке из ЕГРП | Казарма, медпункт, назначение: нежилое | | Выписка из ЕГРП |
| Адрес | Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3г | | Выписка из ЕГРП |
| Кадастровый номер | 03:24:032805:97 | | Выписка из ЕГРП |
| Площадь здания кв.м. | 568,9 | | Выписка из ЕГРП/ технический паспорт |

| | | | |
|--|--------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Литер | Б | | Технический паспорт |
| Год постройки | 1973 | | Технический паспорт |
| Количество этажей наземной части | 1 | | Выписка из ЕГРП/ Технический паспорт |
| Подвал/ цоколь | 1 | | Технический паспорт на здание |
| Высота этажа м. | 2,56; 3,78; 3,00 | | Технический паспорт на здание |
| Объем строительный, куб.м. | 2425 | | Технический паспорт на здание |
| Застроенная площадь, кв.м. | 581 | | Технический паспорт на здание |
| Текущее использование | Нежилое (автомастерская) | | Информация заказчика |
| Принадлежность к памятникам архитектуры | Нет | | Информация заказчика |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки | | | - |
| Описание конструктивных элементов здания | | | |
| Конструктивный элемент | Описание | Состояние | Источник информации |
| Литер Б | | | |
| Фундамент | Бетонные блоки | хорошее | Технический паспорт на здание |
| Стены | Кирпичные | хорошее | Технический паспорт на здание |
| Перегородки | Кирпичные | хорошее | Технический паспорт на здание |
| Перекрытия чердачные | Железобетонные | хорошее | Технический паспорт на здание |
| Кровля | Шифер, мягкая кровля | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Полы | Дощатые | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Заполнение оконных проемов | Двойные, створные | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Заполнение дверных проемов | Простые | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Внутренняя отделка | Штукатурка побелка | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Коммуникации | электричество | - | Технический паспорт на здание |
| Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния – среднее. Используется как производственно-складская недвижимость. (на основании технического паспорта) | | | |

Таблица 8. Описание нежилого здания(Казарма, медпункт)

| Наименования показателя | Описание или характеристика показателя | Источник информации | |
|---|--|--------------------------------------|-------------------------------|
| Наименование по техническому паспорту | Нежилое здание (Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж) Использование: универсальное производственно складское | Технический паспорт | |
| Наименование по Выписке из ЕГРП | Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое | Выписка из ЕГРП | |
| Адрес | Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Конечная, д. 3в | Выписка из ЕГРП | |
| Кадастровый номер | 03:24:032805:98 | Выписка из ЕГРП | |
| Площадь здания кв.м. | 480 | Выписка из ЕГРП/ технический паспорт | |
| Литер | В | Технический паспорт | |
| Год постройки | 1973 | Технический паспорт | |
| Количество этажей наземной части | 1 | Выписка из ЕГРП/ Технический паспорт | |
| Подвал/ цоколь | 1 | Технический паспорт на здание | |
| Высота этажа м. | 3,00; 3,27; 3,37; 2,54; 2,60 | Технический паспорт на здание | |
| Объем строительный, куб.м. | 2178 | Технический паспорт на здание | |
| Застроенная площадь, кв.м. | 566,6 | Технический паспорт на здание | |
| Текущее использование | Нежилое (по назначению) | Информация заказчика | |
| Принадлежность к памятникам архитектуры | Нет | Информация заказчика | |
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки | | - | |
| Описание конструктивных элементов здания | | | |
| Конструктивный элемент | Описание | Состояние | Источник информации |
| Литер В | | | |
| Фундамент | Бетонные блоки | хорошее | Технический паспорт на здание |
| Стены | Кирпичные | хорошее | Технический паспорт на здание |

| | | | |
|--|--|--------------------|-------------------------------|
| Перегородки | Кирпичные, бетонные блоки | хорошее | Технический паспорт на здание |
| Перекрытия чердачные | Железобетонные | хорошее | Технический паспорт на здание |
| Кровля | Шифер | хорошее | Технический паспорт на здание |
| Полы | Бетонные | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Заполнение оконных проемов | Двойные, створные | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Заполнение дверных проемов | Простые | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Внутренняя отделка | Штукатурка побелка | Удовлетворительное | Технический паспорт на здание |
| Коммуникации | Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение | Хорошее | Технический паспорт на здание |
| Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния – среднее. Используется как производственно-складская недвижимость. (на основании технического паспорта) | | | |

Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния – среднее. Некоторые части здания имеют большую степень износа, как таковой отделки здания не имеют, либо имеют частичную отделку, оценивается на уровне среднего и ниже.

Таблица 9. Характеристика местоположения

| | |
|---|--|
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) | Хорошая |
| Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.) | Высокая. В окружении преобладает нежилая и жилая застройка, здания различного назначения, в районе есть школа, различные аптечные пункты, магазины, овощная база, различные заведения общеобразовательного назначения, детские сады. Так же преимущественно строятся Новые жилые дома. Район рядом остановки, пешая доступность так же хорошая |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом | |

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к следующим выводам:

Местоположение объекта оценки можно считать благоприятным для его использования в качестве нежилых (производственно-складских или же зданий коммерческого назначения) зданий, т.к. объект недвижимости является универсально производственно-складской недвижимостью. Местоположение рассматривается как хорошее для данного типа недвижимости.

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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.

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилых административно производственно-складских зданий.

Учитывая физическое состояние зданий, и то, что одно из них ранее на реконструкции и работы не завершены, и требуется восстановительный ремонт, для полной возможности эксплуатации здания, следует установить что объекты могут использоваться как производственно-складской сегмент, или в качестве объектов свободного назначения. В большей степени по г. Улан-Удэ, рынок аналогичной недвижимости представлен в виде объектов в среднем техническом состоянии а так же объектами в удовлетворительном состоянии, пригодны для использования в производственных, складских и иных видов назначения.

Учитывая местоположение объектов, рассматриваемые здания хорошо использовать как административно – производственные здания, или объекты свободного назначения, так же можно учитывать возможность перепрофилирования назначений зданий, что в дальнейшем может привести к изменению цен на данную недвижимость. Район объектов оценки достаточно развит, есть вся необходимая инфраструктура, в окружении находится жилая застройка, а так же аналогичные объекты связанные со складским или свободным использованием.

Оцениваемые объекты недвижимого имущества, по юридическим документам представляют собой, ранее зарегистрированные объекты какого либо предприятия или организации, так как на момент оценки в продаже да и в целом по городу не выявлено таких объектов как: штаб столовая, казарма , КПП, то с точки зрения эффективности их возможно использовать как универсальные производственно-складские объекты .

Вывод: Таким образом, исходя из выше указанной информации и объемно-планировочных конструктивных характеристики, определение рыночной стоимости объектов недвижимости, проводится в соответствии в наиболее эффективным использованием объектов, в качестве производственно-складского сегмента рынка, и объектов свободного назначения, наименование оцениваемых объектов приводится в соответствии всех документов предоставленных Заказчиком.

Наиболее эффективное использование участка как условно свободного. Земельный участок не оценивается.



3.1.ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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

Рис.3. Фрагмент справочника оценщика. Классификация объектов производственно-складской недвижимости

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Итоги 2024 года.²

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года. (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2024 года».

4. Рост объёма строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году. В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объём оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объём оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учётом сезонности -0,4% м/м SA. Рост платных услуг населению в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей. По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль. Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г. в предыдущем квартале.

²https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf

Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 26 февраля 2025 года.³

На неделе с 18 по 24 февраля 2025 года инфляция составила 0,23% н/н. Продовольственная инфляция на отчетной неделе составила 0,35% н/н. На плодоовощную продукцию цены изменились на 0,97% н/н, на остальные продовольственные товары – на 0,29% н/н. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены снизились на -0,01% н/н. В секторе услуг динамика цен составила 0,30% н/н.

Потребительская инфляция с 18 по 24 февраля.

1. На неделе с 18 по 24 февраля 2025 года инфляция составила 0,23%.

2. Продовольственная инфляция на отчетной неделе составила 0,35% н/н. На плодоовощную продукцию рост цен составил 1,0%. Подешевели огурцы (-1,4%), на помидоры цены изменились на 1,9%, снизились темпы роста цен на капусту (1,5% н/н). Темпы роста цен на картофель составили 3,1% н/н. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции динамика цен составила 0,29% н/н. На уровне предыдущей недели сохранился рост цен на молоко и молочную продукцию (0,4% н/н), на масло подсолнечное (0,1% н/н), хлеб и хлебобулочные изделия (0,3% н/н). Приостановился рост цен на сахар (0,0% н/н). На масло сливочное цены снизились (-0,1% н/н). Также подешевели макаронные и крупяные изделия (-0,1% н/н), мука пшеничная (-0,2% н/н). Ускорилось удешевление мяса кур (до -0,5% н/н), продолжилось снижение цен на яйца (-0,5% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров на неделе с 18 по 24 февраля цены снизились на -0,01% н/н. Ускорилось удешевление электроприборов (-0,6% н/н). На новые импортные легковые автомобили на отчетной неделе околонулевой рост цен (0,02% н/н), на отечественные легковые автомобили рост цен замедлился (0,08% н/н). На строительные материалы рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,1% н/н). На бензин и дизельное топливо умеренный рост цен: 0,08% н/н и 0,06% н/н соответственно.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 18 по 24 февраля темпы роста цен составили 0,30% н/н. На бытовые услуги динамика цен составила 0,4% н/н. Снизились темпы роста цен на услуги гостиниц (до 0,2% н/н), на услуги санаториев рост цен на уровне предыдущей недели (0,2% н/н).

Мировые рынки

5. В период с 18 по 24 февраля на мировых рынках продовольствия цены сократились на 1,4% (+1,0% неделей ранее). В годовом выражении в феврале продовольственные товары подорожали на 3,0% г/г. После роста неделей ранее отмечается сокращение цен на пшеницу в США (-3,9%), кукурузу (-3,6%) и свинину (-6,2%), а стоимость белого сахара (+2,4%), сахара-сырца (+2,1%) и говядины (+1,0%) продолжила увеличиваться. После стабилизации на прошлой неделе снизились цены на соевое масло (-3,0%), а на пальмовое, напротив, выросли (+2,0%). Сохранилось снижение цен на пшеницу во Франции (-2,1%) и соевые бобы (-0,9%).

6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 1,0% (-0,7% неделей ранее) в связи с удешевлением азотных удобрений (-2,4%). После снижения неделей ранее увеличилась стоимость смешанных удобрений (+0,4%). В годовом выражении в феврале цены на удобрения выросли на 10,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на 0,8% (-1,1% неделей ранее) в основном из-за роста цен на железную руду (+2,8%) и металлопрокат (+0,5%). По металлолому и арматуре наблюдается стабилизация цен. В годовом выражении в феврале цены на черные металлы снизились на 12,9% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены в целом относительно прошлой недели не претерпели изменений (стабилизация неделей ранее). После роста неделей ранее сократилась стоимость алюминия (-0,5%). Сохранились на уровне прошлой недели цены на медь и никель. В годовом выражении в феврале цветные металлы подорожали на 8,7% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁴

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – декабре 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 105,4 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 114,4 %, обрабатывающих производствах – 97,7 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 111,1 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,8 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – декабре 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 24825,6 млн рублей.

Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 97,7 %. На конец 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 340,4 тыс. голов (на 1,0 % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 133,3 (на 1,1 % меньше), поголовье свиней – 157,8 (на 0,4 % меньше), овец и коз – 291,9 (на 3,2 % меньше), птицы – 477,2 тыс. голов (на 2,3 % больше). В 2024 году в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 79,3 тыс. тонн, что на 1,7 % больше уровня 2023 года, молока – 80,7 тыс. тонн (на 1,6 % меньше), яиц – 92,7 млн штук (на 0,2 % больше).

³ https://www.economy.gov.ru/material/file/b5adff5648e596e5eed28c554e30b9d0/o_tekushchey_cenovoy_situacii_26_fevralya_2025_goda.pdf

⁴ https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2025-02/11/01-01-01%2012.pdf

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – декабре 2024 года составил 64711,2 млн рублей или 75,5 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – декабря 2023 года. В январе – декабре 2024 года на территории Республики Бурятия введены в эксплуатацию 3124 жилых дома (6140 квартир) общей площадью 533,0 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 13,5 %.

Оборот розничной торговли в январе – декабре 2024 года составил 311,0 млрд рублей или 105,5 % (в сопоставимых ценах) к январю – декабрю 2023 года. Индекс потребительских цен в декабре 2024 года к декабрю 2023 года составил 110,5 %, в том числе на продовольственные товары – 112,3 %, непродовольственные товары – 107,2 %, услуги – 112,6 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2024 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 74586,2 рублей, что больше на 18,4 % по сравнению с ноябрем 2023 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2024 года соответствовала 108,5 % к уровню ноября 2023 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 января 2025 года составила 0,4 млн рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 января 2024 года на 82,3 %, по сравнению с 1 декабря 2024 года осталась на прежнем уровне.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,3 тыс. человек или 72,3 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – ноябре 2024 года в республике родилось 8774 человек, умерло – 10769, естественная убыль составила 1995 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2023 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,9 %) и увеличение числа умерших (на 3,5 %).

Оборот организаций по полному кругу хозяйствующих субъектов по Республике Бурятия в декабре 2024 года составил 92,3 млрд рублей или 104,1 % (в действующих ценах) к декабрю 2023 года, в 2024 году – 757,1 млрд рублей или 104,3 % к соответствующему периоду прошлого года. Наибольшую долю в обороте организаций в 2024 году формировали организации с основным видом экономической деятельности «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (28,7 %), «Обрабатывающие производства» (17,7 %), «Добыча полезных ископаемых» (12,6 %), «Транспортировка и хранение» (11,0 %), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (7,7 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2024 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 74586,2 рублей. Наблюдается увеличение заработной платы на 2,3 % по сравнению с октябрём 2024 года и увеличение на 18,4 % по сравнению с ноябрем 2023 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2024 года соответствовала 101,0 % к уровню октября 2024 года и 108,5 % к уровню ноября 2023 года.

Дифференциация уровней заработной платы по видам экономической деятельности в республике значительна. В январе – ноябре 2024 года высокий размер начисленной заработной платы отмечался у работников, занятых в сфере добычи полезных ископаемых, где превышен среднереспубликанский показатель в 1,8 раза, транспортировки и хранения на 35,2 %, строительства – на 35,0 %. Наиболее низкая оплата труда по сравнению со среднереспубликанским значением наблюдалась у работников, занятых в сфере гостиниц и предприятий общественного питания (на 44,4 %), деятельности по операциям с недвижимым имуществом (на 30,1 %), торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (на 29,1 %).

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

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

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

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

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

Около 60% от общего числа сделок с промышленно-складскими комплексами приходится на объекты, расположенные в г. Улан-Удэ, в то время как 50% от общего числа сделок с земельными участками промышленного назначения приходится на смежные с Улан-Удэ районы. Низкий процент сделок с участками в

Улан-Удэ (8% от общего объема) и высокий процент сделок с земельно-имущественными комплексами, а также противоположная ситуация в остальных муниципальных районах, свидетельствуют о том, что в столице субъекта ограничено предложение земельных участков, инвесторам приходится приобретать объекты под редевелопмент. В муниципальных районах, где предложение земельных участков представлено в не меньшей степени, чем земельно-имущественных комплексов, инвесторы предпочитают приобретение или аренду для целей строительства земельных участков.

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

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

Таким образом, следует что оцениваемые объекты относятся к универсальным производственно-складским объектам.

Далее рассмотрены объявления о продаже коммерческой недвижимости производственно-складского назначения, рассматриваемый сегмент будет представлен в виде объектов: склады, производственные здания, здания, так же часто схожая недвижимость встречается в объектах свободного назначения.



Здание, 1703 м²
1 Р 0 Р за м²
 Ключевская ул., 54Бблок3
 р-н Октябрьский
 15 марта 2024



Свободного назначения, 389 м²
3 500 000 Р с НДС 8 997 Р за м²
 станция Медведниково, 8
 р-н Октябрьский
 14 апреля 2024



Свободного назначения
6 500 000 Р 21 667 Р за м²
 с. Суха, ДНТ Надежда, 30
 2 недели назад



Свободного назначения, 380 м²
8 900 000 Р 23 421 Р за м²
 мкр-н Восточный, ул. Коралёва
 р-н Железнодорожный
 4 февраля 2019



Здание, 400 м²
9 277 000 Р 23 193 Р за м²
 ул. Стальная Протока, 35
 р-н Советский
 2 августа 2023



Автосервис, 324 м²
9 900 000 Р 30 556 Р за м²
 Периская ул., 36
 р-н Октябрьский
 17 июня 2021

Рис. 4. Производственно складская недвижимость на сайте Авито.ру.

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQICA0SwCNJW8hKg2gGwsxT~oY8DAUCeww0kjNk5itk5



Здание, 3745 м²
11 000 000 Р 2 937 Р за м²
 Домостроительная ул., 30к2
 р-н Октябрьский
 18 июня 2024



Производственное помещение, 354,7 кв.м
12 000 000 Р 33 831 Р за м²
 Ботаническая ул., 71А
 р-н Железнодорожный
 4 декабря 2024



Свободного назначения, 360 м²
12 000 000 Р 33 333 Р за м²
 ул. Строителей, 35Б
 р-н Советский
 19 февраля 2018



Свободного назначения, 300 м²
12 900 000 Р 43 000 Р за м²
 мкр-н Восточный, ул. Королева, 33
 р-н Железнодорожный
 20 января 2021



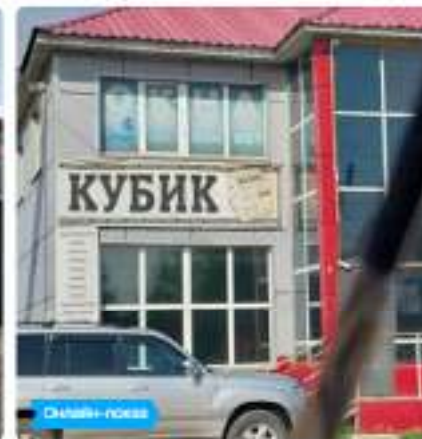
Продам производственное помещение, 674 м²
13 000 000 Р 19 288 Р за м²
 ул. Гавань
 р-н Железнодорожный
 27 января 07:36



Производственное помещение, 670 кв.м
15 000 000 Р 22 388 Р за м²
 ул. Трубанова, 67А
 р-н Октябрьский
 18 июля 2024



Автосервис
15 000 000 Р 45 455 Р за м²
 с. Нижний Саянтуй, Солнечная ул., 2
 3 недели назад



Торговая база
18 000 000 Р с НДС 60 000 Р за м²
 Иволгинская ул., 13
 р-н Советский
 26 августа 2024



Продам производственное помещение, 398,4 м²
20 475 755 Р 51 395 Р за м²
 мкр-н Стеклозавод, Рабочая ул., 1Д
 р-н Железнодорожный
 5 ноября 2024

Рис. 4. Производственно складская недвижимость на сайте Авито.ру.
https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQICA0SwCNJW8hKg2gGwsxT~oY8DAUCeww0kjNk5itk5



Здание, 318 м²
24 000 000 Р 75 472 Р за м²
 Приречная ул., 23
 р-н Октябрьский
 20 ноября 2023



Свободного назначения, 366.3 м²
24 999 000 Р 68 247 Р за м²
 Октябрьская ул., 5
 р-н Железнодорожный
 5 марта 2024



Свободного назначения, 2500 м²
25 000 000 Р 10 000 Р за м²
 мкр-н Энергетик, 100ст
 р-н Октябрьский
 15 марта 2023



Свободного назначения, 4500 м²
25 590 000 Р 3 416 Р за м²
 мкр-н Матросова, 2
 р-н Железнодорожный
 1 августа 2024



Свободного назначения, 398 м²
25 775 775 Р 64 763 Р за м²
 мкр-н Стеклозавод, Рабочая ул., 1Д
 р-н Железнодорожный
 16 июля 2024



Продам помещение свободного назначения, 16000 м²
28 300 000 Р 1 769 Р за м²
 ул. Любови Швацовой, 3А
 р-н Железнодорожный
 5 апреля 2024



Производство, 6900 м²
30 000 000 Р 4 348 Р за м²
 посёлок Полигон, 22А
 р-н Железнодорожный
 20 сентября 2024



Продам производственное помещение, 1447 м²
31 500 000 Р 21 769 Р за м²
 Таганская ул., 22А
 р-н Железнодорожный
 16 декабря 2024



Здание, 328 м²
34 500 000 Р 105 183 Р за м²
 ул. Банзарова, 17
 р-н Советский
 16 февраля 2024

Рис. 4. Производственно складская недвижимость на сайте Авито.ру.
https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQICA0SwCNJW8hKg2gGwsxT~oY8DAUCeww0kjNk5itk5

| | | |
|---|--|--|
| | | |
| <p>Здание-склад, 1082 м² 41 000 000 Р 37 825 Р за м² Амбулагорная ул., 1 р-н Железнодорожный 12 апреля 2024</p> | <p>Свободного назначения, 312,9 м² 43 806 000 Р 140 000 Р за м² ул. Свердлова, 68Вет р-н Советский 3 января 2023</p> | <p>Продам лоббию здания, 4100 м² 45 000 000 Р 10 976 Р за м² ул. Барсова, 108Акт р-н Советский 28 сентября 2023</p> |
| | | |
| <p>Помещение в торговом центре 45 000 000 Р 150 304 Р за м² ул. Балташинова, 15 р-н Советский 12 декабря 2024</p> | <p>Здание, 957 м² 49 900 000 Р 52 142 Р за м² ул. Чернышова, 78 р-н Железнодорожный 19 февраля 2024</p> | <p>Здание, 1034,3 м² 49 900 000 Р с НДС 48 245 Р за м² ул. Лебедява, 108 р-н Октябрьский Тиндлес-плад</p> |
| | | |
| <p>Продам помещение свободного назначения, 1246 м² 82 000 000 Р 65 811 Р за м² Тобольская ул., 79 р-н Октябрьский 21 июля 2024</p> | <p>Производственная база "Мостоотряд 34", 126547 м² 85 337 500 Р ↓ 674 Р за м² Домостроительная ул., 24 р-н Октябрьский 12 октября 2024</p> | <p>Производственная база 87 000 000 Р 12 629 Р за м² мкр-н Зарячный, Автодорожная ул., 21А3 р-н Советский 7 октября 2024</p> |
| | | |
| <p>Комплекс зданий, 14907 м² + Оборудование + Участки 100 000 000 Р 6 708 Р за м² Домостроительная ул., 7 р-н Октябрьский 1 июля 2024</p> | <p>Производство, 13824 м² 120 000 000 Р 8 681 Р за м² Домостроительная ул., 5 р-н Октябрьский 15 ноября 2024</p> | <p>Производственный комплекс 14 150 м² 120 000 000 Р 8 481 Р за м² Домостроительная ул., 7 р-н Октябрьский 18 декабря 2024</p> |

Рис. 4. Производственно складская недвижимость на сайте Авито.ру.
https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAglCAUSwCNJW?F=ASgBAQICA0SwCNJW8hKg2gGwsxT~oY8DAUCeww0kNk5itk5










| | | |
|---|---|--|
|  <p>1/4</p> <p>Отдельный вход</p> <p>315 000 Р 400 000 Р</p> <p>Свободное назначение - 372.9 м² - 1/2 эт.</p> <p>ул. Акмолинская, д. 28</p> <p>Показать телефон</p> |  <p>1/23</p> <p>Отдельный вход</p> <p>4 500 000 Р</p> <p>Склад - 2740 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Советская, д. 75</p> <p>Показать телефон</p> |  <p>1/4</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 990 000 Р 3 000 000 Р</p> <p>Свободное назначение - 1495.3 м² - 2/2 эт.</p> <p>ул. Набережная, д. 506</p> <p>Показать телефон</p> |
|  <p>1/22</p> <p>Свободное назначение - 6062 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Южная, д. 3</p> <p>Показать телефон</p> |  <p>1/21</p> <p>150 000 000 Р 200 000 000 Р</p> <p>Производство - 39596 м² - 4/4 эт.</p> <p>ул. Лиманова, д. 25</p> <p>Показать телефон</p> |  <p>1/11</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 400 000 Р</p> <p>Свободное назначение - 568.2 м² - 1/2 эт.</p> <p>ул. 40 лет Победы, д. 6/н</p> <p>Показать телефон</p> |
|  <p>1/33</p> <p>81 600 000 Р</p> <p>Свободное назначение - 18502 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Верхняя березовка, д. 46</p> <p>Показать телефон</p> |  <p>1/20</p> <p>11 000 000 Р</p> <p>Склад - 1317.8 м² - 1/2 эт.</p> <p>ул. Пионерская, д. 27 Б</p> <p>Показать телефон</p> |  <p>1/13</p> <p>10 500 000 Р 13 500 000 Р</p> <p>Свободное назначение - 1250 м² - 1/1 эт.</p> <p>ул. Первая Промышленная, д. 1/2</p> <p>Показать телефон</p> |

Рис.5. Предложения о продаже производственно-складской недвижимости [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=base&type\[\]=dev&type\[\]=sklad&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=base&type[]=dev&type[]=sklad&orderId=pricem2asc)

The screenshot displays a grid of nine real estate listings for industrial and warehouse properties. Each listing includes a photograph, a price tag, a heart icon for favorites, and a 'Показать телефон' (Show phone) button. The listings are as follows:

- Listing 1:** Price: 13 000 000 Р. Area: 1532.7 м². Floor: 1/1. Address: ул. Новгородская, д. 17.
- Listing 2:** Price: 9 500 000 Р. Area: 837.3 м². Floor: -1/3. Address: ул. Багульник 1 кв-л ДНТ, д. 298.
- Listing 3:** Price: 8 000 000 Р. Area: 472.3 м². Floor: 2/2. Address: ул. Советская, д. 75.
- Subscription Prompt:** 'Не пропустите новые предложения' (Don't miss new offers). 'Подписаться' (Subscribe) button.
- Listing 4:** Price: 7 600 000 Р. Area: 385.5 м². Floor: 1/1. Address: ул. Ингонов, д. 4.
- Listing 5:** Price: 7 999 000 Р. Area: 364 м². Floor: 1/1. Address: ул. Жемчужная, д. 35.
- Listing 6:** Price: 11 800 000 Р. Area: 532.1 м². Floor: 2/2. Address: ул. Обухинская.
- Listing 7:** Price: 20 000 000 Р. Area: 810.7 м². Floor: 1/1. Address: ул. Учительная, д. 2а.
- Listing 8:** Price: 30 000 000 Р. Area: 1195.1 м². Floor: 2/2. Address: ул. Серебряный парусок, д. 36/1.
- Listing 9:** Price: 15 000 000 Р. Area: 554.4 м². Floor: 1/1. Address: ул. Учительная, д. 2.

Рис.5. Предложения о продаже производственно-складской недвижимости [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=base&type\[\]=dev&type\[\]=sklad&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=base&type[]=dev&type[]=sklad&orderId=pricem2asc)

The image displays a grid of six real estate listings. Each listing includes a photograph of the property, a price in Russian Rubles (₽), a brief description of the property type and area, and a 'Показать телефон' (Show phone) button. The listings are as follows:

- Listing 1:** Price: 15 000 000 ₽. Description: Свободное назначение - 300 м² - 1/1 эт., ул. Кедровый проезд.
- Listing 2:** Price: 18 500 000 ₽. Description: Отдельный вход. Производство - 460 м² - 2/2 эт., ул. Борсоева, д. 109.
- Listing 3:** Price: 100 000 000 ₽. Description: Отдельный вход. Свободное назначение - 2419.6 м² - 2/2 эт., ул. Таганская.
- Listing 4:** Price: 50 000 000 ₽. Description: Отдельный вход. Свободное назначение - 1177.5 м² - 1/2 эт., ул. Чкалова.
- Listing 5:** Price: 40 000 000 ₽. Description: Свободное назначение - 859.2 м² - 2/2 эт., ул. Сталбская, д. 102В.
- Listing 6:** Price: 17 000 000 ₽. Description: Отдельный вход. Свободное назначение - 327.7 м² - 1/5 эт., ул. Терешковой, д. 32а.

Рис.5. Предложения о продаже производственно-складской недвижимости [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=base&type\[\]=dev&type\[\]=sklad&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=base&type[]=dev&type[]=sklad&orderId=pricem2asc)






| | | |
|---|---|--|
|  | <p>Своб. назнач. 365,5 м²</p> <p>Улан-Удэ, Восточный, улица Мунгонова, 4</p> <p>Предлагаю к продаже помещение под коммерческий вид деятельности. Ранее использовалось как Станция технического обслуживания. Площадь помещения 365,5м2, состоит из основного зала, 5 гараж...</p> <p>Этажи</p> <p>Показать телефон Написать</p> | <p>7 600 000 Р</p> <p>10 714 Р/м²</p> <p>4 дня назад</p> |
|  | <p>Склад 360 м² 1/1 эт.</p> <p>Улан-Удэ, Октябрьский</p> <p>Проезд на 0 км. Спиртзаводской трассы участок 36 соток. Есть уникальная возможность перевести под ИЖС, также для строительства складских и офисных помещений. Арт. 74582306</p> <p>Показать телефон Написать</p> | <p>10 000 000 Р</p> <p>27 777 Р/м²</p> <p>2 недели назад</p> |
|  | <p>Своб. назнач. 532,1 м²</p> <p>Улан-Удэ, Тулушка</p> <p>Продается коммерческое помещение складного назначения общей площадью 532,1 кв.м. Можно использовать для строительной, торговой базы, или возможно у вас есть свой уникальный проект.....</p> <p>Этажи</p> <p>Показать телефон Написать</p> | <p>11 800 000 Р</p> <p>22 176 Р/м²</p> <p>3 недели назад</p> |
|  | <p>Производство 674 м² 1/1 эт.</p> <p>Улан-Удэ, СНТ Гавань, Гавань, 41</p> <p>Арт. 92435765 Продается база в с отдельной, опороженной территорией на земельном участке общей площадью 48.82 соток в Железнодорожном районе, ориентир поселок Меграсова, за зданием...</p> <p>Показать телефон Написать</p> | <p>13 000 000 Р</p> <p>19 287 Р/м²</p> <p>3 дня назад</p> |
|  | <p>Своб. назнач. 1532,7 м²</p> <p>Улан-Удэ, Стеклозавод м-н. Сооружение</p> <p>Срочно продается отдельно стоящее здание площадью 1532,7 кв.м состоит из 2-х частей. Основной этаж имеет три помещения по 260 кв.м у каждого помещения свой вход. Так же имеется школьный эте...</p> <p>Этажи</p> <p>Показать телефон Написать</p> | <p>13 000 000 Р</p> <p>8 461 Р/м²</p> <p>11 дней назад</p> |

Рис. 6. Предложения на сайте Домклик. Ру https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=commercial&offer_type=free_purpose&offer_type=warehouse&offer_type=manufacturing&sort=price&sort_dir=asc&area_gte=300&offset=0











| | | | |
|---|--|---|---|
|  | <p>Производство 670 м² 1/1 эт.</p> <p>Улан-Удэ, Октябрьский</p> <p>Продан производственное помещение общей площадью 670 кв.м., площадь земельного участка 10 соток (кадастровый номер участка 03-04-033003-00), возможно использование под производство, склады...</p> | <p>15 000 000 Р</p> <p>22 368 Р/м²</p> <p>21 час назад</p> |  |
|  | <p>Склад 554,4 м²</p> <p>Улан-Удэ, Бурзод, Учебная улица, 2</p> <p>Продается помещение площадью 554,4 кв.м., помещение можно использовать под производственную базу, под автомойку или под складские помещения, высота потолков 6 м, можно...</p> | <p>15 000 000 Р</p> <p>27 056 Р/м²</p> <p>4 дня назад</p> |  |
|  | <p>Своб. назнач. 380 м²</p> <p>Улан-Удэ, Железнодорожный, Шиховока м/п</p> <p>Отличное предложение для бизнеса!! В связи с переездом в другой регион, предлагаю к продаже офисное помещение площадью 380 м2, стоящее на земельном участке площадью 3335 м2, все в...</p> | <p>15 000 000 Р</p> <p>39 473 Р/м²</p> <p>4 дня назад</p> |  |
|  | <p>Склад 1140,9 м²</p> <p>Улан-Удэ, Таганская улица, 20</p> <p>Продается база вблизи приллекта Автомобилистской общей площадью 1140,9 кв.м. На участке площадью 35 соток расположены: действующая сауна площадью 354 кв.м., цех по производству мебели из дерева...</p> | <p>19 000 000 Р</p> <p>30 053 Р/м²</p> <p>6 часов назад</p> |  |
|  | <p>Производство 810,7 м²</p> <p>Улан-Удэ, Бурзод, Учебная улица, 2а</p> <p>Продается помещение площадью 810,7 кв.м., помещение можно использовать под производственную базу или под автомобильный бокс, высота потолков 7,5 м, есть возможность сделать...</p> | <p>20 000 000 Р</p> <p>24 670 Р/м²</p> <p>11 дней назад</p> |  |

Рис. 6. Предложения на сайте Домклик. Ру https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=commercial&offer_type=free_purpose&offer_type=warehouse&offer_type=manufacturing&sort=price&sort_dir=asc&area_gte=300&offset=0

**Вывод:**

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

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

3. Разброс цен предложений в данном сегменте рынка достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4лет. Цены на производственно складскую недвижимость варьируются на текущий момент по г. Улан-Удэ, от 1769 руб. / кв.м. до 49 000 руб. / кв.м., тут учитываются объекты в удовлетворительном состоянии, так и в хорошем, основная часть производственных объектов в среднем состоянии, в Улан-Удэ варьируются в цене от 1769 руб./ кв.м. до 30 000 руб./ кв.м. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство или иную коммерческую недвижимость, именно данная категория – объекты свободного назначения, чаще всего являются объектами коммерческого назначения не относящиеся к производственно-складской недвижимости, и цены варьируются от 50 000 руб./ кв.м. и достигают 100 000руб./ кв.м., такие объекты зачастую продаются как готовый бизнес: Автосервис, автомастерская, Автомойка и так далее.

Исходя из Анализа можно сделать вывод и том, что зачастую информация в объявлениях указывается неверно, или неточно, и чаще всего недостаток информации можно встретить в объявлениях производственно-складской недвижимости. Большая часть на рынке недвижимости выставлена продавцами, которые являются физическими лицами, которые ранее при реорганизации или при развале предприятий , выкупали и оформляли недвижимость.

Исходя из экономической ситуации в Республике Бурятия, можно сделать не однозначный вывод, цены на коммерческую недвижимость то падают, то вновь растут, многое зависит от собственников, кто продают недвижимость, это вызывает очень большой разброс цен а так же не развитость рынка. На текущий момент производственно-складская либо административно-производственная недвижимость, представлена на рынке в виде старых заброшенных зданий, зданий в удовлетворительном состоянии, небольшое количество предложений где производственные базы продаются в хорошем состоянии, но цены на такие объекты значительно высоки. В Республике нет такого потенциала, у покупателей, вкладывать деньги в покупку полуразрушенных зданий, рынок стоит на месте, помимо этого стоит учитывать что в текущей обстановке, которая происходит в стране, с учетом санкций, и прочих нестабильных условий, рынок на стадии ожидания, что вероятнее всего приведет к снижению спроса, которого и так нет, и к отсутствию предложений.

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 – 2024 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для универсальных производственных объектов, составляет от 11,1% до 22,9%.



Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.

| Класс объекта | Неактивный рынок | | |
|--|------------------|----------------------|-------|
| | Среднее значение | Расширенный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 17,0% | 11,1% | 22,9% |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 15,5% | 10,2% | 20,8% |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 17,1% | 11,5% | 22,8% |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 21,2% | 13,9% | 28,5% |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 15,8% | 10,6% | 21,0% |

Рис. 8. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 493.

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, производственно-складской сегмент практически не имеет потенциальных покупателей, и не пользуется спросом.

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

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

Фактор местоположения объекта недвижимости.

Данный фактор имеет большое значение, но больше для коммерческих объектов, т.е. торговой недвижимости, офисной, сферы услуг, общественного питания. В целом по г. Улан-Удэ, производственно-складской сегмент, представлен во всех районах и частях города, они расположены как и в центральной части, так и по окраинам города, цены в зависимости от местоположения отличаются не существенно.

Фактор физического состояния объекта

На рынке рассматриваемого сегмента представлено достаточно большое количество предложений заброшенных объектов, так как в перестроечные времена, многие объекты были законсервированы, не достроены, брошены и многое другое, более современных объектов производства в Улан-Удэ нет. Соответственно рынок ограничен старыми объектами недвижимости, и физическое состояние объекта играет немаловажную роль на стоимость.

Фактор площади объекта

Площадь объекта влияет на рыночную стоимость, так как более крупные объекты имеют меньший удельный показатель стоимости, чем у объектов меньшей площади. Но для рынка производственных объектов зачастую это не оказывает влияния, так как это наиболее дешевый сегмент на рынке, а так же основная часть предложений и существующих объектов, продаются в комплексе как производственная база, промышленная база.

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

Разброс цен предложений в данном сегменте рынка достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4лет. Цены на производственно складскую недвижимость варьируются на текущий момент по г. Улан-Удэ, от 1769 руб. / кв.м. до 49 000 руб. / кв.м., тут учитываются объекты в удовлетворительном состоянии, так и в хорошем, основная часть производственных объектов в среднем состоянии, в Улан-Удэ варьируются в цене от 1769 руб./ кв.м. до 30 000 руб./ кв.м. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство или иную коммерческую недвижимость, именно данная категория – объекты свободного назначения, чаще всего являются объектами коммерческого назначения не относящиеся к производственно-складской недвижимости, и цены варьируются от 50 000 руб./ кв.м. и достигают 100 000руб./



кв.м., такие объекты зачастую продаются как готовый бизнес: Автосервис, автомастерская, Автомойка и так далее.

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

На рынке рассматриваемого сегмента представлено достаточно большое количество предложений заброшенных объектов, так как в перестроенные времена, многие объекты были законсервированы, не достроены, заброшены и многое другое, более современных объектов производства в Улан-Удэ нет. Соответственно рынок ограничен старыми объектами недвижимости, и физическое состояние объекта играет немаловажную роль на стоимость.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

Вывод: исходя из текущего положения в экономике РФ, а так же социально-экономического положения Республики Бурятия, невозможно говорить об «Активности рынка», разброс цен достаточно большой, сделки не производятся на регулярной основе, 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 для зданий, так как на текущий момент данный подход не отражает рыночной ситуации на рынке недвижимости и цен в строительстве, стоит отметить так же что оценка справедливой стоимости определяется, исходя из предпосылок, наиболее эффективного использования зданий. Так как на текущий момент, объекты оценки не используются по назначению, указанному в наименовании по документам, казарма, КПП, столовая, то затратный подход будет применить достаточно трудно, так как если рассматривать наиболее эффективное использование объектов, как универсальное производственно-складское, то возможно расхождения по конструктивным системам, по объемам, по видам планировки, что может привести к неверным расчетам. Соответственно на момент оценки, наиболее корректным будет рыночный метод определения справедливой стоимости.

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.

Для производственно складской недвижимости данный подход может дать не корректный результат, так как арендные ставки не столь высоки и могут указываться не корректно, поэтому доходный подход не применялся. В основном предложения об аренде производственно-складского сегмента, это предложения металлических ангаров, или небольших складских помещений для хранения товаров и т.д. В данном случае определить точную недозагрузку достаточно сложно.

Доходный подход не применялся, так как для данного метода недостаточное количество информации, и не достоверная для емких расчетов с использованием доходного подхода, к тому же арендные ставки на подобный тип недвижимости, достаточно низкий, и может привести к неверным результатам, так как сам по себе производственно складской сегмент, имеет наиболее низкий показатель арендных ставок, что существенно снижает стоимость объекта.

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами



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

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Данный подход применяется так как для расчетов есть необходимые данные по объектам аналогам, данные о местоположении, цена предложения, площадь и физическое состояние объекта. Стоит учесть что в рамках сравнительного подхода рассчитывается стоимость нежилых зданий без учета стоимости земельного участка под застройкой.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости нежилых зданий 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. Подобренные Аналоги наиболее сопоставимы по назначению, и физическим и техническим характеристикам и многое другое.

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



Таблица 11. Описание объектов-аналогов для оцениваемых зданий.

| Характеристики | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|---|---|----------------|------------------|----------------------|--|--|------|------|------|--|------|------|------|---|------|------|------|--|------|------|------|--|------|------|------|
| Назначение | универсальные производственно-складские объекты (имеются помещения для автомобилей) | универсальные производственно-складские объекты (имеются помещения для автомобилей) | универсальные производственно-складские объекты (имеются помещения для автомобилей) | универсальные производственно-складские объекты (имеются помещения для автомобилей) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Цена предложения, руб. | оценка | 12 000 000 | 10 000 000 | 7 600 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Примечание | | Данный объект продается без НДС, владеет физическое лицо НДС не облагается. Интервью по тел. 89857021308 | Данный объект продается без НДС, владеет физическое лицо НДС не облагается. Интервью с риелтором +7 914 050-11-76 | Данный объект продается без НДС, владеет физическое лицо НДС не облагается. Интервью с риелтором +79835300494 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Тип объекта | здание | здание с земельным участком | здание с земельным участком | Здание с земельным участком (большая часть здания) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата предложения | оценка | 02.09.2024 | 04.01.2025 | 25.02.2025 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Общая площадь, кв.м. | 480/ 568,9/607,9 | 580 | 400 | 385,5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Цена 1 кв.м., руб. | оценка | 20 689,66 | 25 000,00 | 19 714,66 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Местоположение | Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьский район, ул. Конечная | Республика Бурятия, Улан-Удэ, Стартовая ул., 15 р-н Советский | Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, Остров СНТ | Улан-Удэ, Восточный, улица Мунгонова, 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Все рассматриваемые объекты расположены в пределах города, имеют в окружении жилую административную застройку, рядом проходит автомобильные дороги. В данном случае местоположение всех объектов идентично, так как в каждом районе есть территории производственных зданий, либо отдельно стоящие объекты под универсальные производственно-складские объекты. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Инженерное обеспечение | Электроснабжение, центральные коммуникации | Электроснабжение, скважина, выгребная яма, септик, котельная | Электроснабжение, скважина, выгребная яма, септик | Электроснабжение, центральное водоснабжение, отопление - котел. Отопление возможно провести централизованное | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| В данном случае у объекта Казарма, согласно техническому паспорту нет отопления, тут учитывается тот фактор, что на земельном участке проведены коммуникации, и у других оцениваемых объектов отопление центральное есть, соответственно подвести отопление к данному объекту не составляет трудоемких работ и затрат. Так как на участке проведены все коммуникации. На момент оценки здание Казармы, имеет автономное отопление (стоит котел) и электрическое отопление. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Этажность | 1 (здание кармы имеет подвал) | 1, мансарда | 1 | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| наличие земельного участка | Оценивается без участка | есть 2400 кв.м | есть 2700 кв.м | Участок 925 кв.м. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| доля стоимости земельного участка в ЕОН (Едином объекте недвижимости) % | <p>Так как стоимость зданий определяется без учета стоимости земельного участка, то необходимо, стоимость объектов аналогов очистить от стоимости земельного участка. Согласно справочнику оценщика недвижимости. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. Лейфера Л.А., следует что в Едином объекте недвижимого имущества, доля стоимости земельного участка составляет 26%, для универсальных производственно складских объектов.</p>  <p>Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов</p> <p>Таблица 97. Значение «Доля стоимости, приходящейся на улучшения в общей стоимости единого объекта недвижимости (ЕОН), в случае, если земельный участок находится в собственности Управляющего данными на городам России и границы расширенных интервалов»</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Класс объектов</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>0,74</td> <td>0,64</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высококлассные складские объекты</td> <td>0,79</td> <td>0,69</td> <td>0,89</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для пищевого производства</td> <td>0,77</td> <td>0,67</td> <td>0,87</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>0,74</td> <td>0,64</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>0,70</td> <td>0,65</td> <td>0,80</td> </tr> </tbody> </table> | | | | Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | | 1. Универсальные производственно-складские объекты | 0,74 | 0,64 | 0,85 | 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 0,79 | 0,69 | 0,89 | 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 0,77 | 0,67 | 0,87 | 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 0,74 | 0,64 | 0,85 | 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 0,70 | 0,65 | 0,80 |
| Класс объектов | Среднее значение | Расширенный интервал | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 0,74 | 0,64 | 0,85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Специализированные высококлассные складские объекты | 0,79 | 0,69 | 0,89 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Объекты, предназначенные для пищевого производства | 0,77 | 0,67 | 0,87 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 0,74 | 0,64 | 0,85 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 0,70 | 0,65 | 0,80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |




| | | | | |
|---|--|---|---|---|
| доля стоимости земельного участка в ЕОН(Едином объекте недвижимости)руб. | | 26% | 26% | 26% |
| доля стоимости улучшений в ЕОН | | 8 880 000 | 7 400 000 | 5 624 000 |
| Рыночная стоимость 1 кв.м. улучшений без учета земли | Данная величина принимается для расчетов стоимости зданий без учета стоимости земли. | 15 310 | 18 500 | 14 589 |
| физическое состояние | среднее, удовлетворительное, пригодно к использованию Здание штаб столовая, находится в неудовлетворительно м состоянии | среднее, удовлетворительное, пригодно к использованию | среднее, удовлетворительное, пригодно к использованию | среднее, удовлетворительное, пригодно к использованию |
| Ссылка на источник | - | https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4302529688 | https://ulan-ude.cian.ru/sale/commerci al/292433442/ | https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_2061366829 |

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.

Таблица 12. Корректировки для расчета стоимости нежилых зданий

| Корректировка по элементу | Аналоги | Поправка % | Обоснование корректировки |
|---------------------------|-------------|-------------------------|---|
| Корректировка на дату | 1 2 3 | +5 0 0 | <p>Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения.</p> <p>В данном случае корректировка потребуется для объекта аналога № 1 в размере =5%.</p>  |
| Цена продажи | 1 2 3 | -22,9 -22,9 -22,9 | <p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых зданий складских объектов, а так же универсальных производственно-складских объектов может достигать до 22,9%, в данном случае поправка составляет -22,9%, обусловлено это тем что в период кризиса в стране достаточно сложная экономическая ситуация, и большое количество</p> |



| | | | <p>объявлений снято с продажи, а некоторые понизили цены, так как производственные помещения не сильно востребованы, и не имеют привлекательности. Так же можно отметить тот фактор, как отсутствие инвестиционной привлекательности, отсутствие сделок, и ограниченном количестве предложений. (поправка согласно справочнику Оценщика недвижимости 2024г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 493)</p> <div data-bbox="707 342 1505 443" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ 2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.</p> </div> <p style="text-align: center;">Границы расширенного интервала значений скидок на торг</p> <p>Таблица 478. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1" data-bbox="798 593 1404 884"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объекта</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Цены предложенных объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Универсальные производственно-складские объекты</td> <td>17,0%</td> <td>11,1% - 22,9%</td> </tr> <tr> <td>2. Специализированные высокоспециализированные складские объекты</td> <td>15,5%</td> <td>10,2% - 20,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для производства</td> <td>17,1%</td> <td>11,6% - 22,6%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>21,2%</td> <td>13,9% - 28,5%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты дорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>15,8%</td> <td>10,6% - 21,0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p> | Класс объекта | Неактивный рынок | | Среднее значение | Расширенный интервал | Цены предложенных объектов | | | 1. Универсальные производственно-складские объекты | 17,0% | 11,1% - 22,9% | 2. Специализированные высокоспециализированные складские объекты | 15,5% | 10,2% - 20,8% | 3. Объекты, предназначенные для производства | 17,1% | 11,6% - 22,6% | 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 21,2% | 13,9% - 28,5% | 5. Объекты дорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 15,8% | 10,6% - 21,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------------|------------------------|--|----------------|------------------|-------------|------------------|----------------------|-----------------------------------|--|--|--|---------|---------------|--|------------|---------------|--|--------|---------------|--|-------|---------------|---|-------|---------------|---------|------|------|------|------|------|--|--|----------|------|------|------|------|------|--|--|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------------|--|------|------|------|------|------|------|-------------|--|--|--|------|------|------|------|--------|--|--|--|--|------|------|------|
| Класс объекта | Неактивный рынок | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Среднее значение | Расширенный интервал | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Цены предложенных объектов | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. Универсальные производственно-складские объекты | 17,0% | 11,1% - 22,9% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. Специализированные высокоспециализированные складские объекты | 15,5% | 10,2% - 20,8% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. Объекты, предназначенные для производства | 17,1% | 11,6% - 22,6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения | 21,2% | 13,9% - 28,5% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. Объекты дорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства | 15,8% | 10,6% - 21,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Корректировка на местоположение</p> | <p>1 2 3</p> | <p>0 0 0</p> | <p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не требуется, так как объекты Аналоги схожи по типовой зоне в пределах города. В окружении есть жилые дома, и производственные базы, транспортные развязки, наличие продовольственных магазинов, соответственно данный фактор, говорит о схожести местоположения объектов. Город небольшой, в каждом районе есть универсальные производственно-складские объекты, это говорит о том, что данный фактор зачастую не оказывает влияния, так как универсальные помещения могут быть использованы – под сто, склад, хранение, мелкое производство и т.д.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Корректировка на масштаб Для здания площадью 480 кв.м.</p> | <p>1 2 3</p> | <p>+12 0 0</p> | <p>Исходя из анализа рынка, площадь подобных объектов не оказывает существенного влияния на стоимость объектов. В данном случае при анализе рынка зависимости от площади на рынке именно производственно-складской недвижимости выявлено. Корректировка будет применяться согласно Справочнику оценщика недвижимости 2024г. Производственно-складская недвижимость. Лейфер.Л.А. для аналога № 1 в размере +12%.</p> <div data-bbox="707 1624 1505 1724" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ 2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.</p> </div> <p>Таблица 171. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1" data-bbox="790 1836 1428 2027"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м.</th> <th colspan="7">Этапы</th> </tr> <tr> <th>до 300</th> <th>300-500</th> <th>500-1000</th> <th>1000-5000</th> <th>5000-10000</th> <th>10000-20000</th> <th>>20000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 300</td> <td>1,00</td> <td>1,22</td> <td>1,37</td> <td>1,45</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>300-500</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,21</td> <td>1,21</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>500-1000</td> <td>0,71</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1000-5000</td> <td>0,56</td> <td>0,68</td> <td>0,74</td> <td>1,00</td> <td>1,26</td> <td>1,50</td> <td>1,58</td> </tr> <tr> <td>5000-10000</td> <td></td> <td>0,52</td> <td>0,58</td> <td>0,80</td> <td>1,00</td> <td>1,15</td> <td>1,24</td> </tr> <tr> <td>10000-20000</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,67</td> <td>0,84</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> </tr> <tr> <td>>20000</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,69</td> <td>0,74</td> <td>0,82</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью до 26000 кв.м.</p> | Площадь, кв.м. | Этапы | | | | | | | до 300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | 10000-20000 | >20000 | до 300 | 1,00 | 1,22 | 1,37 | 1,45 | | | | 300-500 | 0,82 | 1,00 | 1,12 | 1,21 | 1,21 | | | 500-1000 | 0,71 | 0,89 | 1,00 | 1,15 | 1,20 | | | 1000-5000 | 0,56 | 0,68 | 0,74 | 1,00 | 1,26 | 1,50 | 1,58 | 5000-10000 | | 0,52 | 0,58 | 0,80 | 1,00 | 1,15 | 1,24 | 10000-20000 | | | | 0,67 | 0,84 | 1,00 | 1,13 | >20000 | | | | | 0,69 | 0,74 | 0,82 |
| Площадь, кв.м. | Этапы | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | до 300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | 10000-20000 | >20000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| до 300 | 1,00 | 1,22 | 1,37 | 1,45 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 300-500 | 0,82 | 1,00 | 1,12 | 1,21 | 1,21 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 500-1000 | 0,71 | 0,89 | 1,00 | 1,15 | 1,20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1000-5000 | 0,56 | 0,68 | 0,74 | 1,00 | 1,26 | 1,50 | 1,58 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5000-10000 | | 0,52 | 0,58 | 0,80 | 1,00 | 1,15 | 1,24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10000-20000 | | | | 0,67 | 0,84 | 1,00 | 1,13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| >20000 | | | | | 0,69 | 0,74 | 0,82 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| <p>Корректировка на масштаб Для здания площадью 568,9кв.м.</p> | <p>1 2 3</p> | <p>0 -11 -11</p> | <p>Согласно анализу рынка площадь подобных объектов не оказывает существенного влияния на стоимость объектов.. Корректировка будет применяться согласно Справочнику оценщика недвижимости 2023г. Производственно-складская недвижимость. Лейфер.Л.А. для объекта аналога № 2 И № 3 в размере -11%.</p> <div data-bbox="708 264 1501 376"> </div> <p>Таблица 171. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1" data-bbox="794 488 1426 678"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м.</th> <th colspan="7">аналог</th> </tr> <tr> <th>до 300</th> <th>300-500</th> <th>500-1000</th> <th>1000-5000</th> <th>5000-10000</th> <th>10000-25000</th> <th>>20000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>до 300</th> <td>1,00</td> <td>1,22</td> <td>1,37</td> <td>1,55</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>300-500</th> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,52</td> <td>1,91</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>500-1000</th> <td>0,73</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,35</td> <td>1,70</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>1000-5000</th> <td>0,54</td> <td>0,68</td> <td>0,74</td> <td>1,00</td> <td>1,25</td> <td>1,50</td> <td>1,80</td> </tr> <tr> <th>5000-10000</th> <td></td> <td>0,52</td> <td>0,59</td> <td>0,80</td> <td>1,00</td> <td>1,19</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <th>10000-20000</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,67</td> <td>0,84</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> </tr> <tr> <th>>20000</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,59</td> <td>0,74</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет проведен на исходных данных площадью до 26000 кв.м.</p> | Площадь, кв.м. | аналог | | | | | | | до 300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | 10000-25000 | >20000 | до 300 | 1,00 | 1,22 | 1,37 | 1,55 | | | | 300-500 | 0,82 | 1,00 | 1,12 | 1,52 | 1,91 | | | 500-1000 | 0,73 | 0,89 | 1,00 | 1,35 | 1,70 | | | 1000-5000 | 0,54 | 0,68 | 0,74 | 1,00 | 1,25 | 1,50 | 1,80 | 5000-10000 | | 0,52 | 0,59 | 0,80 | 1,00 | 1,19 | 1,34 | 10000-20000 | | | | 0,67 | 0,84 | 1,00 | 1,13 | >20000 | | | | 0,59 | 0,74 | 0,89 | 1,00 |
|--|----------------------|----------------------------|--|----------------|------------|-------------|--------|--|--|--|--|--------|---------|----------|-----------|------------|-------------|--------|--------|------|------|------|------|--|--|--|---------|------|------|------|------|------|--|--|----------|------|------|------|------|------|--|--|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------------|--|------|------|------|------|------|------|-------------|--|--|--|------|------|------|------|--------|--|--|--|------|------|------|------|
| Площадь, кв.м. | аналог | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | до 300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | 10000-25000 | >20000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| до 300 | 1,00 | 1,22 | 1,37 | 1,55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 300-500 | 0,82 | 1,00 | 1,12 | 1,52 | 1,91 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 500-1000 | 0,73 | 0,89 | 1,00 | 1,35 | 1,70 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1000-5000 | 0,54 | 0,68 | 0,74 | 1,00 | 1,25 | 1,50 | 1,80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5000-10000 | | 0,52 | 0,59 | 0,80 | 1,00 | 1,19 | 1,34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10000-20000 | | | | 0,67 | 0,84 | 1,00 | 1,13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| >20000 | | | | 0,59 | 0,74 | 0,89 | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Корректировка на масштаб Для здания площадью 607,9кв.м.</p> | <p>1 2 3</p> | <p>0 -11 -11</p> | <p>Согласно анализу рынка площадь подобных объектов не оказывает существенного влияния на стоимость объектов.. Корректировка будет применяться согласно Справочнику оценщика недвижимости 2023г. Производственно-складская недвижимость. Лейфер.Л.А. для объекта аналога № 2 И № 3 в размере -11%.</p> <div data-bbox="708 887 1501 999"> </div> <p>Таблица 171. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1" data-bbox="794 1111 1426 1301"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м.</th> <th colspan="7">аналог</th> </tr> <tr> <th>до 300</th> <th>300-500</th> <th>500-1000</th> <th>1000-5000</th> <th>5000-10000</th> <th>10000-25000</th> <th>>20000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>до 300</th> <td>1,00</td> <td>1,22</td> <td>1,37</td> <td>1,55</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>300-500</th> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,52</td> <td>1,91</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>500-1000</th> <td>0,73</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,35</td> <td>1,70</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th>1000-5000</th> <td>0,54</td> <td>0,68</td> <td>0,74</td> <td>1,00</td> <td>1,25</td> <td>1,50</td> <td>1,80</td> </tr> <tr> <th>5000-10000</th> <td></td> <td>0,52</td> <td>0,59</td> <td>0,80</td> <td>1,00</td> <td>1,19</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <th>10000-20000</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,67</td> <td>0,84</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> </tr> <tr> <th>>20000</th> <td></td> <td></td> <td></td> <td>0,59</td> <td>0,74</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет проведен на исходных данных площадью до 26000 кв.м.</p> | Площадь, кв.м. | аналог | | | | | | | до 300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | 10000-25000 | >20000 | до 300 | 1,00 | 1,22 | 1,37 | 1,55 | | | | 300-500 | 0,82 | 1,00 | 1,12 | 1,52 | 1,91 | | | 500-1000 | 0,73 | 0,89 | 1,00 | 1,35 | 1,70 | | | 1000-5000 | 0,54 | 0,68 | 0,74 | 1,00 | 1,25 | 1,50 | 1,80 | 5000-10000 | | 0,52 | 0,59 | 0,80 | 1,00 | 1,19 | 1,34 | 10000-20000 | | | | 0,67 | 0,84 | 1,00 | 1,13 | >20000 | | | | 0,59 | 0,74 | 0,89 | 1,00 |
| Площадь, кв.м. | аналог | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | до 300 | 300-500 | 500-1000 | 1000-5000 | 5000-10000 | 10000-25000 | >20000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| до 300 | 1,00 | 1,22 | 1,37 | 1,55 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 300-500 | 0,82 | 1,00 | 1,12 | 1,52 | 1,91 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 500-1000 | 0,73 | 0,89 | 1,00 | 1,35 | 1,70 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1000-5000 | 0,54 | 0,68 | 0,74 | 1,00 | 1,25 | 1,50 | 1,80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5000-10000 | | 0,52 | 0,59 | 0,80 | 1,00 | 1,19 | 1,34 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10000-20000 | | | | 0,67 | 0,84 | 1,00 | 1,13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| >20000 | | | | 0,59 | 0,74 | 0,89 | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Корректировка физическое состояние Для зданий КПП и Казарма, медпункт</p> | <p>1 2 3</p> | <p>0 0 0</p> | <p>Корректировка не требуется, так как все рассматриваемые объекты находятся в среднем удовлетворительном состоянии, пригодном для использования и эксплуатации зданий.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Корректировка физическое состояние Для здания штаб столовая</p> | <p>1 2 3</p> | <p>-24 -24 -24</p> | <p>Корректировка потребуется для всех рассматриваемых объектов аналогов, так как они находятся в среднем, удовлетворительном но пригодном состоянии, в отличии от здания штаба(столовая) в неудовлетворительном состоянии, корректировка составит – 24%. Корректировка в минимальном значении принимается, так как на момент оценки все зданию аналоги имеют среднее состояние, пригодно для использования, а оцениваемый объект в неудовлетворительном состоянии, требует восстановительных работ. (согласно справочнику Оценщика недвижимости 2024г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. ОКС Под редакцией Лейфера Л.А. стр. 279)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | | | <p>Таблица 491. Матрица соотношений значения средних коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Физическое состояние объекта», данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Физическое состояние объекта</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>хорошее</th> <th>удовл.</th> <th>неудовл.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">объект оценки</th> <th>хорошее</th> <td>1,00</td> <td>1,32</td> <td></td> </tr> <tr> <th>удовл.</th> <td>0,76</td> <td>1,00</td> <td>1,89</td> </tr> <tr> <th>неудовл.</th> <td></td> <td>0,53</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> | Физическое состояние объекта | | аналог | | | хорошее | удовл. | неудовл. | объект оценки | хорошее | 1,00 | 1,32 | | удовл. | 0,76 | 1,00 | 1,89 | неудовл. | | 0,53 | 1,00 |
|---|-----------------------|----------------|---|------------------------------|--|--------|--|----------------|-----------------------|---------------|----------------|---------------|---------|-----------------------|------|------|--------|------|------|------|----------|--|------|------|
| Физическое состояние объекта | | аналог | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | хорошее | удовл. | неудовл. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| объект оценки | хорошее | 1,00 | 1,32 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | удовл. | 0,76 | 1,00 | 1,89 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | неудовл. | | 0,53 | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Корректировка на тип объекта (для всех оцениваемых зданий) | 1 2 3 | 0 0 0 | В данном случае корректировка подразумевает разницу в цене, между встроенным помещением и отдельно стоящим зданиям с земельным участком, в данном случае корректировка не требуется. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Корректировка на коммуникации | 1 2 3 | 0 0 0 | <p>Все рассматриваемые объекты оценки и объекты аналоги, расположены в пределах городской черты, и имеет схожее назначение, а так же набор коммуникаций, на земельном участке (где расположены объекты оценки), все коммуникации подведены , поэтому для подвода тех или иных коммуникаций , не составит проблем. Так как те или иные коммуникации подводят по требованию . В одном из здании не подведено отопление но, есть электрический котел и электрообогреватели, здание отапливается , соответственно корректировка не требуется. Согласно справочнику оценщика производственно-складской недвижимости данное отличие формируется, только как есть отопление или нет отопление , ввиду того, что здание Казармы отапливается, то корректировка не проводится.</p> <p style="text-align: right;">Таблица 83</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">цены</th> <th colspan="2">Аналог</th> </tr> <tr> <th>отопления есть</th> <th>отопления отсутствует</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th>отопления есть</th> <td>1,00</td> <td>1,24</td> </tr> <tr> <th>отопления отсутствует</th> <td>0,81</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">181</p> | цены | | Аналог | | отопления есть | отопления отсутствует | Объект оценки | отопления есть | 1,00 | 1,24 | отопления отсутствует | 0,81 | 1,00 | | | | | | | | |
| цены | | Аналог | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | отопления есть | отопления отсутствует | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Объект оценки | отопления есть | 1,00 | 1,24 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | отопления отсутствует | 0,81 | 1,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Все объекты аналоги подобраны максимально схоже, и которые возможно перепрофилировать под любое универсальное производственно-складское здание, этажность все имеют схожую, наличие подвала не оказывает влияния на стоимость объектов, так и высота этажа. Во всех зданиях возможно организовать офисные, складские помещения, у всех есть коммуникации для пригодного использования, так же были проведены интервью с уточнением информации о продаже объектов по отсутствию НДС в указанной цене предложения.

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

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

где, К – искомый весовой коэффициент;



n – номер аналога

$S1 \dots n$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S1$ - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S2$ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 13. Определение справедливой стоимости нежилого здания площадью 480 кв.м.

| | Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|----|---|---------------|------------|------------|-----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Цена предложения, руб. | оценка | 12 000 000 | 10 000 000 | 7 600 000 |
| 1a | Цена предложения, без учета доли стоимости ЗУ | | 8 880 000 | 7 400 000 | 5 624 000 |
| 2 | Общая площадь, кв.м. | 480 | 580 | 400 | 385,5 |
| 3 | Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2) без учета стоимости земельного участка в ЕОН (см. Таблицу 11.) | оценка | 15 310 | 18 500 | 14 589 |
| 4 | Корректировка на условия сделки, % | оценка | 5,0% | 0,0% | 0,0% |
| 5 | Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4) | оценка | 16 076 | 18 500 | 14 589 |
| 6 | Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, % | оценка | -22,9% | -22,9% | -22,9% |
| 7 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6) | оценка | 12 394 | 14 264 | 11 248 |
| 8 | Корректировки на местоположение % | оценка | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 9 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8) | оценка | 12 394 | 14 264 | 11 248 |
| 10 | Корректировка на наличие коммуникаций % | оценка | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 11 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10) | оценка | 12 394 | 14 264 | 11 248 |
| 12 | Корректировка на площадь, % | оценка | 12,0% | 0,0% | 0,0% |
| 13 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12) | оценка | 13 882 | 14 264 | 11 248 |
| 14 | Корректировка на тип объекта, % | оценка | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 15 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14) | оценка | 13 882 | 14 264 | 11 248 |
| 16 | Корректировка на физическое состояние, % | оценка | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 17 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16) | оценка | 13 882 | 14 264 | 11 248 |
| 18 | Корректировка на состояние отделки, % | оценка | 0,00% | 0% | 0,00% |
| 19 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18) | оценка | 13 882 | 14 264 | 11 248 |
| 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 (S_i) | оценка | 17% | 0% | 0% |
| 21 | Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (S_{i+1}) | | 1,17 | 1,00 | 1 |
| 22 | Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [$1/(S_{i+1})$] | | 0,85 | 1,00 | 1,00 |
| 23 | Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6 | | | 2,85 | |
| 24 | Весовой коэффициент | - | 30% | 35% | 35% |
| 25 | Сумма весов | - | | 100% | |
| 26 | Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25) | - | 4 156 | 4 996 | 3 940 |
| 27 | Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6) | | | 13 093 | |
| 28 | Общая площадь объекта оценки, кв.м | | | 480 | |
| 29 | Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 x стр.28) | | | 6 284 592 | |
| 30 | Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000) | | | 6 280 000 | |



Справедливая стоимость нежилого здания «КПП, склад, гараж», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет с учетом округления и без учета стоимости земельного участка:

6 280 000

(шесть миллионов двести восемьдесят тысяч) рублей.

Таблица 14. Определение справедливой стоимости нежилого здания площадью 568,9 кв.м.

| | Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|----|--|---------------|---------------|------------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Цена предложения, руб. | оценка | 12 000 000 | 10 000 000 | 7 600 000 |
| 1а | Цена предложения, без учета доли стоимости ЗУ | | 8 880 000 | 7 400 000 | 5 624 000 |
| 2 | Общая площадь, кв.м. | 568,9 | 580 | 400 | 385,5 |
| 3 | Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2) без учета стоимости земельного участка в ЕОН (см. Таблицу 11.) | оценка | 15 310 | 18 500 | 14 589 |
| 4 | Корректировка на условия сделки, % | оценка | 5,0% | 0,0% | 0,0% |
| 5 | Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4) | оценка | 16 076 | 18 500 | 14 589 |
| 6 | Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, % | оценка | -22,9% | -22,9% | -22,9% |
| 7 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6) | оценка | 12 394 | 14 264 | 11 248 |
| 8 | Корректировки на местоположение % | оценка | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 9 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8) | оценка | 12 394 | 14 264 | 11 248 |
| 10 | Корректировка на наличие коммуникаций % | оценка | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 11 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10) | оценка | 12 394 | 14 264 | 11 248 |
| 12 | Корректировка на площадь, % | оценка | 0,0% | -11,0% | -11,0% |
| 13 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12) | оценка | 12 394 | 12 695 | 10 011 |
| 14 | Корректировка на тип объекта, % | оценка | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 15 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14) | оценка | 12 394 | 12 695 | 10 011 |
| 16 | Корректировка на физическое состояние, % | оценка | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 17 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16) | оценка | 12 394 | 12 695 | 10 011 |
| 18 | Корректировка на состояние отделки, % | оценка | 0,00% | 0% | 0,00% |
| 19 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18) | оценка | 12 394 | 12 695 | 10 011 |
| 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 | 5% | 11% | 11% |
| 21 | Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1) | | 1,05 | 1,11 | 1,11 |
| 22 | Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)] | | 0,95 | 0,90 | 0,90 |
| 23 | Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6 | | | 2,75 | |
| 24 | Весовой коэффициент | - | 35% | 33% | 33% |
| 25 | Сумма весов | - | | 100% | |
| 26 | Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25) | - | 4 286 | 4 152 | 3 275 |
| 27 | Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6) | | | 11 713 | |
| 28 | Общая площадь объекта оценки, кв.м | | | 568,9 | |
| 29 | Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28) | | | 6 663 464 | |
| 30 | Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000) | | | 6 660 000 | |

Справедливая стоимость нежилого здания «Казарма, медпункт», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет с учетом округления и без учета стоимости земельного участка.

6 660 000

(шесть миллионов шестьсот шестьдесят тысяч) рублей.



**Таблица 15. Определение справедливой стоимости нежилого здания (штаб-столовая)
площадью 607,9 кв.м.**

| | Наименование показателя | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|----|--|---------------|----------------|------------------|----------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Цена предложения, руб. | оценка | 12 000 000 | 10 000 000 | 7 600 000 |
| 1a | Цена предложения, без учета доли стоимости ЗУ | | 8 880 000 | 7 400 000 | 5 624 000 |
| 2 | Общая площадь, кв.м. | 607,9 | 580 | 400 | 385,5 |
| 3 | Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2) без учета стоимости земельного участка в ЕОН (см. Таблицу 11.) | оценка | 15 310 | 18 500 | 14 589 |
| 4 | Корректировка на условия сделки, % | оценка | 5,0% | 0,0% | 0,0% |
| 5 | Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4) | оценка | 16 076 | 18 500 | 14 589 |
| 6 | Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, % | оценка | -22,9% | -22,9% | -22,9% |
| 7 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6) | оценка | 12 394 | 14 264 | 11 248 |
| 8 | Корректировки на местоположение % | оценка | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 9 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8) | оценка | 12 394 | 14 264 | 11 248 |
| 10 | Корректировка на наличие коммуникаций % | оценка | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 11 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10) | оценка | 12 394 | 14 264 | 11 248 |
| 12 | Корректировка на площадь, % | оценка | 0,0% | -11,0% | -11,0% |
| 13 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12) | оценка | 12 394 | 12 695 | 10 011 |
| 14 | Корректировка на тип объекта, % | оценка | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 15 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14) | оценка | 12 394 | 12 695 | 10 011 |
| 16 | Корректировка на физическое состояние, % | оценка | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 17 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16) | оценка | 12 394 | 12 695 | 10 011 |
| 18 | Корректировка на состояние отделки, % | оценка | -24,00% | -24,00% | -24,00% |
| 19 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18) | оценка | 9 420 | 9 648 | 7 608 |
| 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 | 29% | 35% | 35% |
| 21 | Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1) | | 1,29 | 1,35 | 1,35 |
| 22 | Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)] | | 0,78 | 0,74 | 0,74 |
| 23 | Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6 | | | 2,26 | |
| 24 | Весовой коэффициент | - | 34% | 33% | 33% |
| 25 | Сумма весов | - | | 100% | |
| 26 | Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25) | - | 3 236 | 3 167 | 2 497 |
| 27 | Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6) | | | 8 900 | |
| 28 | Общая площадь объекта оценки, кв.м | | | 607,9 | |
| 29 | Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28) | | | 5 410 304 | |
| 30 | Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000) | | | 5 410 000 | |

Справедливая стоимость нежилого здания «Штаб, столовая», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет с учетом округления и без учета стоимости земельного участка.

5 410 000

(пять миллионов четыреста десять тысяч) рублей.

6. Согласование результатов расчетов различными подходами

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

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: обоснованно не применялся.



- сравнительным подходом: общая стоимость недвижимого имущества 18 350 000 рублей.
- доходным подходом: не применялся

При оценках рыночной стоимости приоритетным для многих целей оценки является максимальное использование прямых рыночных данных – поэтому сравнительный подход к оценке при наличии достаточного количества рыночных данных является базовым рассматриваемым подходом к оценке, позволяющим отразить рыночную стоимость с позиции наблюдаемых рыночных цен, в которых уже заключено реально существующее соотношение переговорных сил и интересов обеих сторон гипотетической рыночной сделки.

В связи с общим ухудшением экономической ситуации наблюдается снижение спроса на коммерческую недвижимость, и отсутствие инвестиционной привлекательности.

Полученная справедливая стоимость нежилых помещения, с удельным показателем стоимости укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты., полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

7. Итоговое заключение о Справедливой стоимости оцениваемых объектов

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

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

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 3 (в, г, д) составляет с учетом округления и без НДС :

18 350 000

(восемнадцать миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей

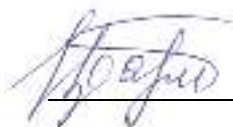
в том числе :

| № п/п | Справедливая стоимость. руб. |
|--|------------------------------|
| Штаб, столовая, назначение: нежилое, Площадь: общая 607,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: А,А1. Этажность: 1. Адрес: . | 5 410 000 |
| Казарма, медпункт, назначение: нежилое, Площадь: общая 568,9 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: Б,Б1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. | 6 660 000 |
| Контрольно-пропускной пункт, склад, гараж, назначение: нежилое, Площадь: общая 480 кв.м. Инвентарный номер: 35684 Литер: В,В1. Этажность: 1. Подземная этажность: 1. | 6 280 000 |
| ИТОГО | 18 350 000 |

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

Вывод о стоимости для рассматриваемого объекта основан на предположениях(указанных выше при определении термина «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.

07 марта 2025 г.



8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости;

Нормативные документы:

Нормативные документы:

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

Специальная литература:

1. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
2. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
3. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
4. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
5. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
6. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
8. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
9. Справочник оценщика недвижимости -2024 г. . Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2024. Под редакцией Лейфера Л.А.
10. Справочник оценщика недвижимости -2024 г. . Производственно-складская недвижимость Объекты капитального строительства, Нижний Новгород, 2024. Под редакцией Лейфера Л.А.
11. Справочник оценщика недвижимости -2024 г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов для доходного подхода , Нижний Новгород, 2024. Под ред



Приложение 1 Фотографии объекта оценки
Здание штаб





Здание казарма, медпункт



Здание КПП, склад , гараж





Приложение 2 Копии документов Заказчика

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИННОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

Дата выдачи: 17.11.2016

КОПИЯ ВЕРНА

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

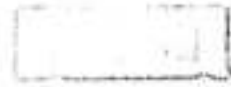
| | |
|--|--|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта: | 03:24:032805:60 |
| Объект недвижимости: | Штаб, естествен. назначение: нежилое. Площадь: общая 607,9 кв.м. Количество этажей: 1. Адрес (местоположение): Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, дом №3Д |
| Состав объекта недвижимости: | |
| 2. Правовая основа (правообладатели): | 2.1. Владельцы инвестиционных паев Замкнутого 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. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. Общая долевая собственность, 03-03/001-03/016/012/2016-2546/2, 17.11.2016 г. |
| 4. Документы-основание: | 4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 11.11.2016 г. |
| 5. Ограничение (обременение) права: | |
| 5.1.1. вид: | Доверительное управление. |
| дата государственной регистрации: | 17.11.2016 |
| номер государственной регистрации: | 03-03/001-03/016/012/2016-2546/3 |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 07.02.2010 г. по 01.09.2024 г. |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН 7706671030, ОГРН 10777609469879. |
| основание государственной регистрации: | Правом доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 30.12.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902. |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: 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

Государственный регистратор _____ Наматов Б. Д.



Филиал ФГУП
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия



Технический паспорт

на нежилое здание

наименование кухня, столовая
(основное назначение)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
единица наследия

Регион Бурятия
район Октябрьский
город Улан-Удэ
по улице Конечная № 3д

| | | | | | | |
|----------------------|--------------|---|---|---|---|---|
| Индустриальный номер | <u>56604</u> | | | | | |
| Условный номер | | | | | | |
| Кадстровый номер | А | Б | В | Г | Д | Е |

составлена технический паспорт № 25 от 10 2006 г.

| | |
|--|-------------|
| Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта | |
| Федеральная собственность | |
| Представитель (полнота, Ф.И.О.) | Подпись |
| | <u>М.П.</u> |

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

Генеральный директор
Биряков В. В.
КОПИЯ ВЕРНА



I. Регистрация права собственности

(Регистровой № _____)

Форм: _____

| Датн записи | Пазнак пазначэнняў уключэння, прысваення іна адратнацыя | Дакументы, устанавляючыя права собственности, рэгістраванага права собственности | Дзяельное ўчастак | Падпіс, зва, індывідуальны ідэнтыфікацыйны нумар, транскрыпцыя зва | II |
|-------------|---|--|-------------------|--|-----|
| | | | | | III |
| | Федеральная собственность | | | | K |
| | | | | | B |
| | | | | | A |
| | | | | | 1) |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

| Площадь участка | | | Незастроенная площадь | | |
|-----------------|------------|--------------|-----------------------|--------|--------|
| По документам | Фактически | Историческая | Общая | Особая | Другая |
| | | 2660 | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

III. Битвустройство здания – кв.м.

| Вид строения | Классификация | Средства | Применяемые материалы и технологии | Ваны | | | | Горюче-токсичность | Площадь |
|--------------|---------------|----------|------------------------------------|--------------------|-----------|-----------|-----------|--------------------|---------|
| | | | | Горюче-токсичность | Сложность | Сложность | Сложность | | |
| 6070 | 6070 | 6070 | | | | | | 6070 | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
КОПИЯ ВЕРНА

107



IV. Общие сведения

адрес: ИТЭЛ, Ставрополь

категория: административное

вид объекта (мощности): _____

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

| Назначение здания и его частей | Формулы для расчета площадей по вертикальному обмеру | Площадь кв.м. | Высота (м) | Объем куб.м. |
|--------------------------------|--|---------------|------------|--------------|
| Основное | $45,6 \times 11,78$ | 536,1 | 2,95 | 1580 |
| Пристройка к зданию | $16,59 \times 12,42$ | 206,2 | 2,95 | 609 |
| подвал | | 50,6 | | |
| | Итого: | 792,9 | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

108





VI. Специально-конструктивные элементы здания по критерию назначения и назначения их стоимости

Этаж: А Год постройки: 1987 Число этажей: 1

Страна застройки: _____ Вид сооружения: _____

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) | Технические условия (стандарты, нормы, требования, ссылки в т.ч.) | Удельный вес по площади | Нормы в удельному весу в процентах | Удельный вес по стоимости, % | Нормы в % | Удельный вес к стоимости | | Итого |
|---------------------------------------|--|---|-------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------|--------------------------|---------------|-------|
| | | | | | | | в % к стоимости | в % к площади | |
| Фундамент | Бетонная плита | СНиП 3.02.01 | | | | 20 | | | 20 |
| | Столбы, сваи | СНиП 3.02.01 | | | | 20 | | | |
| Перегородки | Кирпичные | СНиП 3.02.01 | | | | 60 | | | 60 |
| | Монолитные | | | | | | | | |
| | Другие | | | | | | | | |
| Крыша | Шифер | СНиП 3.02.01 | | | | 40 | | | 40 |
| | Другие | | | | | | | | |
| Полы | Линолеум | СНиП 3.02.01 | | | | 40 | | | 40 |
| | Другие | | | | | | | | |
| Двери | Деревянные | СНиП 3.02.01 | | | | 40 | | | 40 |
| | Другие | | | | | | | | |
| Внутренняя отделка | ПВХ, обои | СНиП 3.02.01 | | | | 10 | | | 10 |
| Внешняя отделка | Облицовка кирпичом | | | | | 40 | | | 40 |
| | Другие | | | | | | | | |
| Стеклопакеты и остекление | Стеклопакеты | СНиП 3.02.01 | | | | 40 | | | 40 |
| | Другие | | | | | | | | |
| Другие работы | Краски | СНиП 3.02.01 | | | | 30 | | | 30 |
| | Другие | | | | | | | | |
| Итого | | | | | | 100% | | | |

Примечание к п. 9.1 и 9.2
Ценовая оценка производится в % к 100 по формуле: $100 \times \frac{\text{факт}}{\text{норма}}$

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ КОМПЕТЕНТНЫЙ ЦЕНТР
КОПИЯ ВЕРНА

109



Экспликация к плану строения

Улица Ковчежская дом 204 кв. 33

| Дата записи | Литер. инв. № | Этаж | № помещения | № квартиры (помещения) | Назначение помещения | Площадь помещений | | | | | Всего полезная площадь | | |
|-------------|---------------|------|-------------|------------------------|----------------------|-------------------|-------|---------|--------|-------|------------------------|------|------|
| | | | | | | общая | жилая | кабинет | прочая | и др. | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | | |
| 23.11.06 | А | | 1 | | кабинет | 21,3 | 21,3 | | | | | 2,86 | |
| | | | 2 | | кабинет | 20,3 | 20,3 | | | | | | |
| | | | 2 | | кабинет | 16,7 | 16,7 | | | | | | |
| | | | 2 | | кабинет | 15,4 | 15,4 | | | | | | |
| | | | 5 | | подсобное | 3,4 | | 3,4 | | | | | |
| | | | 6 | | туалет | 1,5 | | 1,5 | | | | | |
| | | | 7 | | туалет | 1,4 | | 1,4 | | | | | |
| | | | 8 | | шкафчик | 4,7 | | 4,7 | | | | | |
| | | | 9 | | коридор | 16,7 | | 16,7 | | | | | |
| | | | 10 | | подсобное | 2,0 | | 2,0 | | | | | |
| | | | 11 | | кабинет | 11,4 | 11,4 | | | | | | |
| | | | 12 | | кабинет | 25,1 | 25,1 | | | | | | |
| | | | 13 | | кабинет | 9,0 | 9,0 | | | | | | |
| | | | 14 | | кабинет | 11,4 | 11,4 | | | | | | |
| | | | 15 | | коридор | 8,1 | | 8,1 | | | | | |
| | | | 16 | | тамбур | 2,1 | | 2,1 | | | | | |
| | | | 17 | | подсобное | 4,7 | | 4,7 | | | | | |
| | | | 18 | | кабинет | 8,9 | 8,9 | | | | | | |
| | | | 19 | | тамбур | 10,6 | | 10,6 | | | | | 2,43 |
| | | | 20 | | противопожарное | 192,5 | 192,5 | | | | | | |
| | 21 | | склад | 12,0 | 12,0 | | | | | | | | |
| | 22 | | склад | 10,2 | 10,2 | | | | | | | | |
| А | | | 23 | | противопожарное | 36,0 | 36,0 | | | | 2,66 | | |
| | | | 24 | | противопожарное | 11,0 | 11,0 | | | | | | |
| | | | 25 | | противопожарное | 11,0 | 11,0 | | | | | | |
| | | | 26 | | противопожарное | 10,8 | 10,8 | | | | | | |
| | | | 27 | | коридор | 12,4 | | 12,4 | | | | | |

112

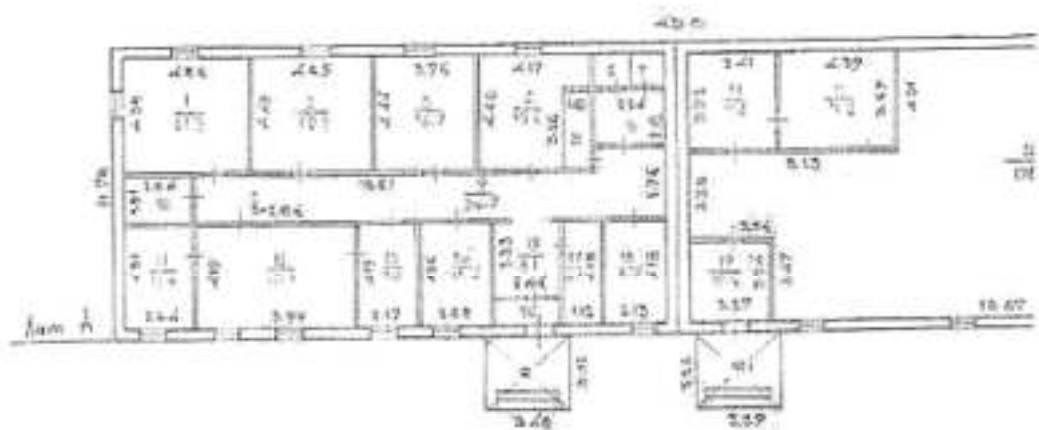
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Ерещак В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



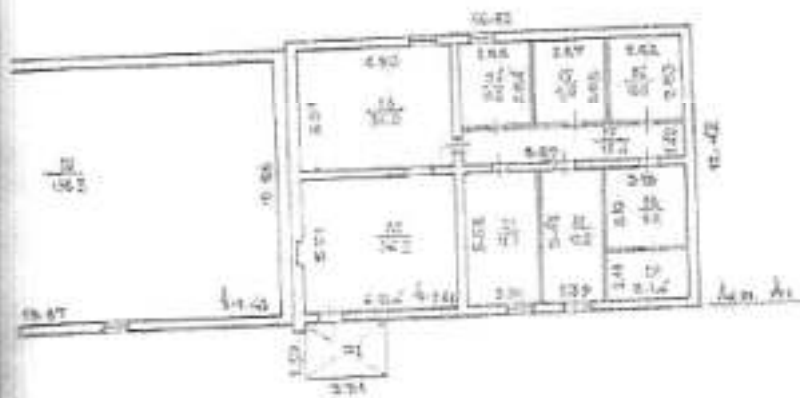
| Дата оценки | Листр из плана | Этаж | № помещения | Назначение помещения | Площадь помещений | | | | Итого | | |
|-------------|----------------|------|-------------|----------------------|-------------------|--------|------------------|--------|-------|----|------|
| | | | | | общая площадь | полная | эксплуатационная | прочая | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 29.10.06г. | А) | 1 | 28 | подсобные | | 9.5 | | 9.5 | | | 2.66 |
| | | | 29 | подсобные | | 6.6 | | 6.6 | | | |
| | | | 30 | подсобные | | 13.0 | 13.0 | | | | |
| | | | 31 | подсобные | | 16.1 | 16.1 | | | | |
| | | | 32 | коридор | | 36.2 | | 36.2 | | | |
| | | | | Итого: | | 607.9 | 464.3 | 143.6 | | | |

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евдокимов В.А.
**КОПИЯ
ВЕРНА**



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евсеев В.В.
**КОПИЯ
ВЕРНА**

114



Генеральный директор
Бордаков В. В.
**КОПИЯ
ВЕРНА**

1-210
А
Копия
16-10-001
25-10-001
Корова
Бурманова

115



ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 17.11.2016

**КОПИЯ
ВЕРНА**

И.В.

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | |
|--|---|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта: | 03:24-032805-98 |
| Объект недвижимости: | Контрактно-промуштой пункт, склад, гараж, назначен нежилое. Площадь: общая 480 кв.м. Количество этажей: 1. В т.ч. числе подземных этажей: 1. Адрес (местоположение): Республика Бурятия, с Улан-Удэ, ул Конечная, д 3в |
| Состав объекта недвижимости: | |
| 2. Правообладатель (правообладатели): | 2.1. Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена", данные которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. общая долевая собственность, 03-03/001-03/016/012/2016-2548/2, 17.11.2016 г. |
| 4. Документ-основание: | 4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества №1, 11.11.2016 г. |
| 5. Ограничение (обременение) права: | |
| 5.1.1. вид: | Доверительное управление |
| дата государственной регистрации: | 17.11.2016 |
| номер государственной регистрации: | 03-03/001-03/016/012/2016-2548/3 |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 07.02.2010 г. по 01.09.2024 г. |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН 770667105 ОГРН 1077760969879. |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 30.12.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94:97902. |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатели - 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.

Государственный регистратор



Намвалов В. Д.



Федеральное учреждение
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия

Технический паспорт

на нежилое здание
наименование контрольно-пропускной пункт, склад, гараж
(полное наименование)

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

Регион Бурятия
район Октябрьский
город Улан-Удэ
по улице Конечная № 3а

| | | | | | | |
|-------------------------|--------------|---|---|---|---|---|
| Идентификационный номер | <u>46654</u> | | | | | |
| Условный номер | | | | | | |
| Кодированный номер | А | Б | В | Г | Д | Е |

Дата составления технического паспорта 25 10 2006 г.

| | |
|--|-------------|
| Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта | |
| Федеральная собственность | |
| Представитель (должность, Ф.И.О.) | Подпись |
| | <u>M.II</u> |

| | |
|---|-------------|
| Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта | |
| Федеральное учреждение «Ростехинвентаризация» по Республике Бурятия | |
| Представитель (должность, Ф.И.О.) | Подпись |
| | <u>M.II</u> |





3. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____) Объект _____

| Дата записи | Полное наименование учреждения, предприятия или организации | Документы, устанавливающие право собственности, регистрации права собственности | Деловое участие | Полное имя, свидетельствующее о правильности записи | |
|-------------|---|---|-----------------|---|--|
| | | | | | |
| | Федеральная собственность | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

| Планика участка | | Использование участка | | |
|-----------------|------------|-----------------------|-----------|-------|
| № документа | Фактически | Экспликация | Оценочная | Земля |
| | | 566,6 | | |
| | | | | |
| | | | | |

III. Благоустройство здания – кв.м.

| Назначение | Классификация | Отделочные | | | | Прочие отделочные работы | Полы | | | Гидроизоляция | | Другие отделочные работы | Лифты (шт.) | |
|------------|---------------|------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|------|---------------|-------|--------------------------|-------------|--|
| | | От ГИД | Отделочные материалы | Отделочные материалы | Отделочные материалы | | С отделочными материалами | С отделочными материалами | Полы | Лифты | Лифты | | Лифты | |
| 71.2 | 11.2 | 31.2 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
КОПИЯ ВЕРНА
 [Подпись]



значение контрольно-кассовой книги, статьи, книги

договоре ТРАК

число мест (мощность)

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

| № | Наименование здания и его частей | Формулы для расчета площади по наружному обмеру | Площадь кв.м | Высота (м) | Объем куб.м |
|---|----------------------------------|---|--------------|------------|-------------|
| 1 | Основное | 13,32*10,84 | 144,4 | 3,57 | 515 |
| | | 53,01*5,97+4,66/2 | 334,8 | 3,67 | 1229 |
| | | 6,57*12,31 | 81,4 | 2,40 | 254 |
| | Подвал | 4,98*6,96 | 54,4 | 3,30 | 180 |
| | | Итого: | 521,0 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
КОПИЯ ВЕРНА





Этажность: 8 География: 1971 Число этажей: 1

Группа конструктивных элементов: Вид структурной детали

| Классификация конструктивных элементов (Элементы) | Описание конструктивных элементов (названия, материалы, размеры) | Техническое состояние (трещины, сколы, трещины, пятна и т.д.) | Удельный вес по площади | Повреждения в результате износа | Удельный вес остаточной стоимости, % | Итого в % | Техническое состояние | |
|---|--|---|-------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------|-----------------------|---------------|
| | | | | | | | % износа к стоимости | К исправлению |
| Фундаменты | Бетонная плита | хорошо | | | | 20 | | |
| | карнизное | хорошо | | | | 20 | | |
| | карнизная отделка фасада, карнизные водосточники | хорошо | | | | 20 | | |
| Перегородки | Кирпичная | хорошо | | | | 20 | | |
| | Междуплановые | | | | | | | |
| | стеновые | | | | | | | |
| Крыша | металл | хорошо | | | | 20 | | |
| | Полы | бетонная | хорошо | | | 20 | | |
| Двери | Окна | деревянные створчатые | хорошо | | | 20 | | |
| | Двери | деревянные | хорошо | | | 20 | | |
| Внутренние перегородки | плиточная облицовка | хорошо | | | | 20 | | |
| Внутренняя отделка | Полы | линолеум | хорошо | | | 20 | | |
| | Стены | штукатурка | | | | | | |
| | Потолок | штукатурка | | | | | | |
| | Двери | деревянные | | | | | | |
| | Окна | деревянные створчатые | | | | | | |
| | Панели | деревянные | | | | | | |
| | Кухня | плиточная облицовка | | | | | | |
| | Ванная | плиточная облицовка | | | | | | |
| | Туалет | плиточная облицовка | | | | | | |
| | Работы | штукатурка | | | | | | |
| Прочие работы | штукатурка, окраска | хорошо | | | | 20 | | |
| Итого: | | | 100% | | | | | |

Итого: 100%

Примечание: стоимость в 100 по формуле удельный вес (р.7) 25 %

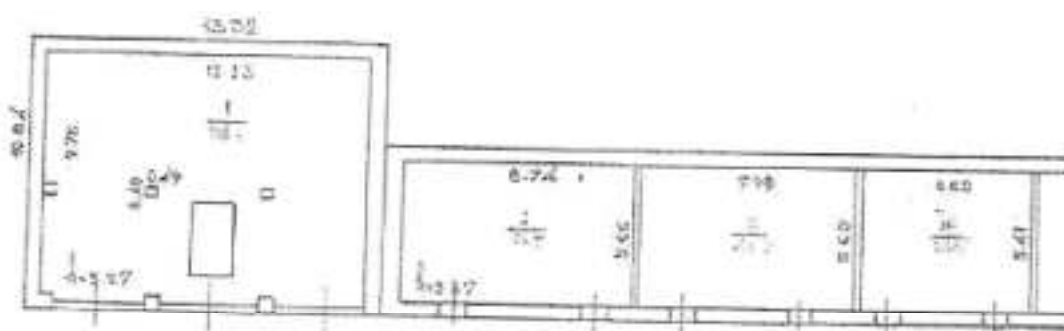
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Владимир В. В.
**КОПИЯ
ВЕРНА**

131

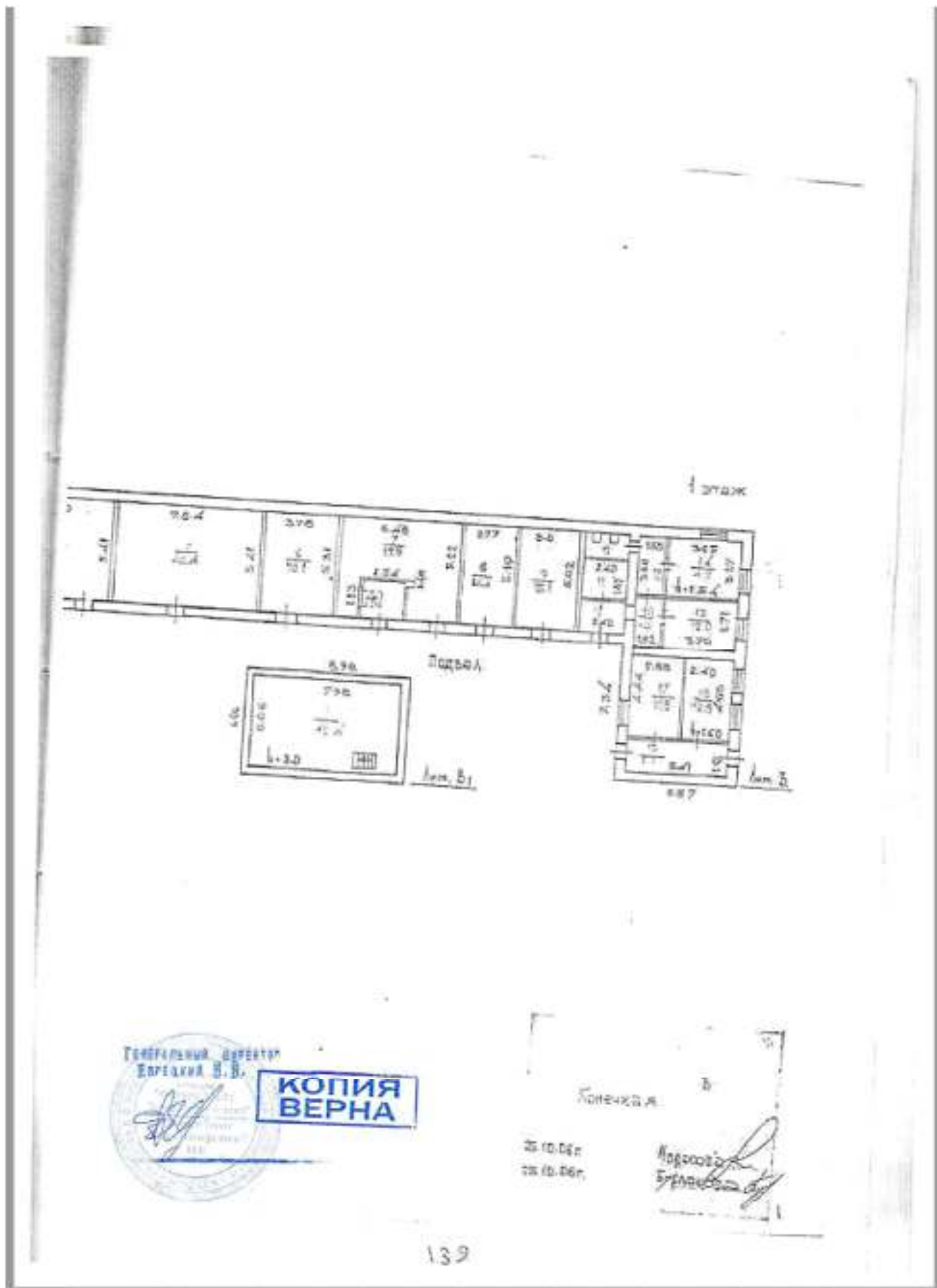


Экспликация к плану строения
 Улицы _____ Консультная _____ дом _____ кв. _____

| Дата записи | Двор по плану | Этаж | № помещения | Объемы помещений по плану | Назначение помещений | Площадь помещений | | | | Прочие данные помещений | |
|-------------|---------------|--------|-------------|---------------------------|----------------------|-------------------|----------|-------|--------|-------------------------|------|
| | | | | | | общая полезная | полезная | жилая | прочая | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 25.10.06г | В1 | Полный | 1 | 60,2м ² | | 40,4 | | 40,4 | | | 3,8 |
| | | | | | Итого: | 40,4 | | 40,4 | | | |
| | В | 1 | 1 | коридор | | 118,6 | 118,6 | | | | 3,27 |
| | | | 2 | коридор | | 49,1 | 49,1 | | | | 3,27 |
| | | | 3 | коридор | | 44,7 | 44,7 | | | | |
| | | | 4 | коридор | | 35,7 | 35,7 | | | | |
| | | | 5 | коридор | | 42,4 | 42,4 | | | | |
| | | | 6 | коридор | | 20,1 | 20,1 | | | | |
| | | | 7 | коридор | | 27,9 | 27,9 | | | | |
| | | | 8 | коридор | | 14,4 | 14,4 | | | | |
| | | | 9 | коридор | | 15,3 | 15,3 | | | | |
| | | | 10 | кухня | | 3,8 | | 2,5 | | | |
| | | | 11 | подсобное | | 4,4 | | 4,4 | | | |
| | | | 12 | коридор | | 3,3 | | 3,3 | | | |
| | | | 13 | коридор | | 5,1 | | 5,1 | | | 2,54 |
| | | | 14 | кабинет | | 11,9 | 11,9 | | | | |
| | | | 15 | кабинет | | 10,0 | 10,0 | | | | |
| | | | 16 | коридор | | 4,3 | | 4,3 | | | |
| | | | 17 | кабинет | | 12,8 | 12,8 | | | | |
| | | | 18 | кабинет | | 10,8 | 10,8 | | | | |
| | | | 19 | коридор | | 6,1 | | 6,1 | | | 2,60 |
| | | | | | Итого: | 439,6 | 413,9 | 25,7 | | | |
| | | | | | Итого по плану: | 480,0 | 413,9 | 66,1 | | | |



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
И. В.
**КОПИЯ
ВЕРНА**





ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОВОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ, ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВА

на выдане: 17.11.2016

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Единем государственным реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

| | |
|--|---|
| Катастровый (или условный) номер объекта: | 03:24:032805:97 |
| Объект недвижимости: | Казарма, медресит, назначение: нежилое. Площадь: общая 568,9 кв.м. Количество этажей: 1. В том числе подземных этажей: 1. Адрес (местоположение): Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Конечная, д. 5г |
| Состав объекта недвижимости: | |
| Правообладатель (правообладатели): | 2.1. 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. |
| 1. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. обобщ. долевая собственность, 03-03/001-03/016/012/2016-2547/2, 17.11.2016 г. |
| 4. Документы-основания: | 4.1. Договор купли-продажи недвижимого имущества №1 от 11.11.2016 г. |
| 5. Ограничение (обременение) права: | |
| 5.1.1. вид: | Доверительное управление |
| дата государственной регистрации: | 17.11.2016 |
| номер государственной регистрации: | 03-03/001-03/016/012/2016-2547/3 |
| срок, на который установлено ограничение (обременение) права: | с 07.02.2016 г. по 01.09.2024 г. |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права: | Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Офсет Менеджмент", ИНН 7706671050 ОГРН 1077760969879. |
| основание государственной регистрации: | Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 30.12.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902. |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатели - 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.

Государственный регистратор

Намшинов Б. Д.



Федеральное учреждение
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия

Технический паспорт

на нежилое здание
наименование кадрма, мезонет
(основное наименование)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
архитектурный

Регион Бурятия
район Октябрьский
город Улан-Удэ
по улице Конечная № 3г

| | | | | | | |
|-------------------|--------------|---|---|---|---|---|
| Инвентарный номер | <u>35634</u> | | | | | |
| Условный номер | | | | | | |
| Кадстровый номер | А | Б | В | Г | Д | Е |

Дата составления технического паспорта н. 25 н 10 2006 г.

| | |
|---|-------------|
| Наименование собственника, объекта недвижимости на дату составления технического паспорта | |
| Федеральная собственность | |
| Представитель (именность, Ф.И.О.) | Подпись |
| | <u>М.П.</u> |

| | |
|---|-------------|
| Наименование организации (технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта) | |
| Федеральное учреждение «Ростехинвентаризация» по Республике Бурятия | |
| Представитель (именность, Ф.И.О.) | Подпись |
| | <u>М.П.</u> |

Генеральный директор
Евреецкий В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



IV. Общие сведения

адрес: Беларусь, Минск

назначение: промышленное

целью: мост (мощность)

V. Перечень площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроен и т.п.)

| Назначение здания и его частей | Формула для подсчета площади по внутреннему обмеру | Площадь кв.м. | Высота (м) | Объем куб.м. |
|--------------------------------|--|---------------|------------|--------------|
| Здание | 34,83*18,41 | 571,8 | 3,70 | 2117 |
| Площади | 16,41*6,90 | 100,3 | 2,56 | 210 |
| крыши | 1,65*1,38 | 2,28 | | |
| иные объекты | 1,57*4,01 | 6,30 | | |
| | Итого: | 680,3 | | |

Генеральный директор
Евроский В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



VI. Оценка конструктивных элементов арочной конструкции и зарядки их частей

Лист № 5 Год измерения 1973 Наименование 1

Группа конструктивных элементов Под конструктивный элемент

| Наименование конструктивных элементов | Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка) | Техническое описание (размеры, толщина, марка и т.д.) | Удельный вес по таблицам | Площадь в расчетном весе и количестве | Удельный вес расчетных элементов, % | Плотность | Коэффициент | | Итого по |
|---------------------------------------|--|---|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------|-------------|------------|----------|
| | | | | | | | по формуле | по таблице | |
| Фундаменты | Бетонные блоки | УСБН | | | | 2,0 | | | Ф |
| | Кирпичные | УСБН | | | | 2,0 | | | |
| Стены наружные и внутренние | Кирпичные | УСБН | | | | 2,0 | | | Ф |
| | Бетонные | УСБН | | | | 2,0 | | | |
| Полы | Кирпичные | УСБН | | | | 2,0 | | | Ф |
| | Бетонные | УСБН | | | | 2,0 | | | |
| Крыши | Кирпичные | УСБН | | | | 2,0 | | | Ф |
| | Бетонные | УСБН | | | | 2,0 | | | |
| Двери | Кирпичные | УСБН | | | | 2,0 | | | Ф |
| | Бетонные | УСБН | | | | 2,0 | | | |
| Внутренняя отделка | Кирпичные | УСБН | | | | 2,0 | | | Ф |
| | Бетонные | УСБН | | | | 2,0 | | | |
| Наружная отделка | Кирпичные | УСБН | | | | 2,0 | | | Ф |
| | Бетонные | УСБН | | | | 2,0 | | | |
| Санитарно-технические устройства | Кирпичные | УСБН | | | | 2,0 | | | Ф |
| | Бетонные | УСБН | | | | 2,0 | | | |
| Прочие работы | Кирпичные | УСБН | | | | 2,0 | | | Ф |
| | Бетонные | УСБН | | | | 2,0 | | | |
| Итого: | | | | | | 100% | | | |

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Борщев В.В.
**КОПИЯ
ВЕРНА**

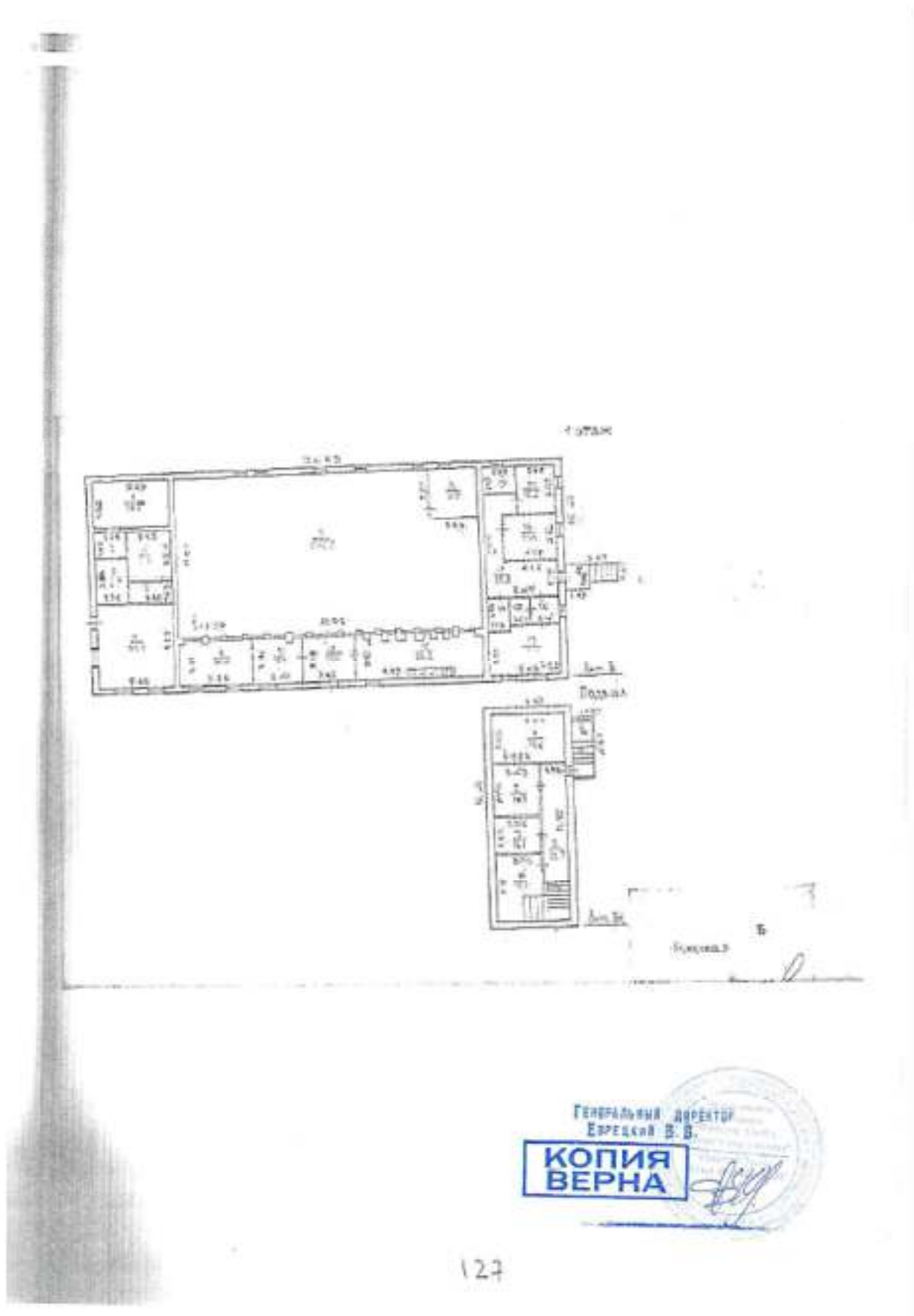
119



| Дата оценки | № инв. по плану | этаж. | № помещения | Наименование помещения | Площадь помещений | | | | Итого: площадь помещений | | |
|-------------|-----------------|---------|-------------|------------------------|-------------------|-------------|-----------|--------|--------------------------|------|------|
| | | | | | общая полезная | собственная | подсобное | прочая | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | |
| 24.10.06 | И | Полтава | 1 | пидвал | 19,6 | | 19,6 | | | | 1,96 |
| | | | 2 | пидвал | 12,7 | | 12,7 | | | | |
| | | | 3 | пидвал | 10,1 | | 10,1 | | | | |
| | | | 4 | пидвал | 19,1 | | 19,1 | | | | |
| | | | 5 | пидвал | 23,7 | | 23,7 | | | | |
| | | | | Итого: | 85,2 | | 85,2 | | | | |
| | Б | I | 1 | подсобное | 19,1 | | 19,1 | | | 3,78 | |
| 2 | | | коридор | 3,7 | | 3,7 | | | | | |
| 3 | | | коридор | 6,7 | | 6,7 | | | | | |
| 4 | | | подсобное | 11,4 | | 11,4 | | | | | |
| 5 | | | подсобное | 1,2 | | 1,2 | | | | | |
| 6 | | | столо | 31,2 | | 31,2 | | | | | |
| 7 | | | калорна | 246,1 | | 246,1 | | | | | |
| 8 | | | кабинет | 12,5 | | 12,5 | | | | | |
| 9 | | | подсобное | 16,4 | | 16,4 | | | | | |
| 10 | | | подсобное | 10,8 | | 10,8 | | | | | |
| 11 | | | коридор | 10,8 | | 10,8 | | | | | |
| 12 | | | туалет | 25,1 | | 25,1 | | | | | |
| 13 | | | кабинет | 19,1 | 19,1 | | | | 3,0 | | |
| 14 | | | подсобное | 3,8 | | 3,8 | | | | | |
| 15 | | | подсобное | 2,7 | | 2,7 | | | | | |
| 16 | | | коридор | 4,1 | | 4,1 | | | | | |
| 17 | | | коридор | 22,3 | | 22,3 | | | | | |
| 18 | | | кабинет | 12,8 | 12,8 | | | | | | |
| 19 | | | кабинет | 4,9 | 4,9 | | | | | | |
| 20 | | | кабинет | 10,4 | 10,4 | | | | | | |

124

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕСКИЙ В. В.
**КОПИЯ
ВЕРНА**



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Ерещков В. В.
**КОПИЯ
ВЕРНА**

124



Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

| СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2484004РС0007 | |
|---|--|
| 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. Балтахинова, Блок Е, офис 308. | |
| Объект страхования: на преемственность законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. | |
| Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». | |
| Страховой случай (с учетом всех исключений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате 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: | единовременно путем безналичного 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, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществленных Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территориях, объявленных объявленными зонами чрезвычайных ситуаций. | |

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

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

От имени Страховщика:

М.П. 

Дата выдачи Страхового полиса: «17» июня 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ



ИНГОССТРАХ

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 - 001683 от 02-го декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОСЦИПИЦКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен и действует в том, что указано ниже Страхователем и Страховщиком в соответствии с условиями Договора страхования № 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 - 001683 от 02-го декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования обязательного страхования СПАО Ингосстрах от 27.10.2024 г. (далее – Правила страхования)

| | |
|---|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ | 1.1. Федеральное Бюро тех. охраны Паспортный лист: Сер. 8125 №798188 в связи КИД от Российское Бюро тех. охраны (ИНН 77/025) от 02.01.2024 Адрес регистрации: 671127, Россия/Белый Бульвар, Табачниковой рощи, ДНТ Парусник, корпус 2, д. 5 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ | 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в лице (от имени страхового предприятия и субъекта страховой премии) ИОС, Адрес местонахождения: Россия, 119335, г. Москва, ул. Петербургская, д. 72, стр. 2, Линия связи 94 СИ №0528 от 23.09.2019 г., эл. адрес: info@ingosstrakh.ru, тел. (495) 956-33-33 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в лице (от имени страхового предприятия и субъекта страховой премии) ИОС, Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, ул.стр. муниципальный округ Давлекановский, корпус Пятый, д. 18, этаж 2015, Линия связи 94 СИ № 2124 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-93, факс: (495) 788-03-81 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются все имущество и ответственность владельца, связанная с риском возникновения Страхования по обязательному, добровольному обязательному страхованию ущерба владельца, принадлежащего ему на праве собственности, в том числе другим лицам. 3.2. Объектом страхования являются все имущественные интересы Российской Федерации и ее субъектов при возникновении в результате несчастного случая, указанного в настоящем Договоре, имущественного ущерба, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, понесенные в результате происшествия. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ: | 4.1. По условиям Договора страховым случаем является наступление (или возникновение) ситуации и факта или события, указанного в настоящем Договоре, в результате которого произошло повреждение, уничтожение имущества, подлежащего страхованию (далее – Страхователь), в результате которого Страхователь понес имущественный ущерб. 4.2. Страховым случаем также является возникновение с Страхователем (или его имуществом) события, указанного в настоящем Договоре, в результате которого произошло повреждение, уничтожение имущества, подлежащего страхованию (далее – Страхователь), в результате которого Страхователь понес имущественный ущерб. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ ИСТОЧ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: | 5.1. С 02-го декабря 2024 года по 02-го декабря 2025 года, если иное не предусмотрено, при условии оплаты страховой премии в срок, предусмотренный настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в результате наступления страхового случая, указанного в настоящем Договоре, в результате которого произошло повреждение, уничтожение имущества, подлежащего страхованию (далее – Страхователь), в результате которого Страхователь понес имущественный ущерб. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате работ (безопасных) Страхователем, понесенные им в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять свою работу. |
| 7. СТАНОВИЕ ПОДКРЕПЛЕНИЕ: | 7.1. В случае наступления страхового случая, указанного в настоящем Договоре, при наступлении страхового случая по условиям Договора, в соответствии с условиями, указанными в п.п. 10.4.1, 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 на весь период его действия (в соответствии с п.п. 10.4.1 настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Страхователя по настоящему Договору устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По условиям Договора франшиза не устанавливается. |
| 10. ПЕРИОД ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия (сумма) будет по условиям Договора уплачена третьим лицом (лицами) в пользу Страхователя, Адрес местонахождения: 105085, г. Москва, 1-й Измайловский пер., д. 24, ИНН 7701190333. Для осуществления оплаты страховой премии третьим лицом в установленном порядке в установленном порядке, Страхователь обязан предоставить свои данные по оплате страховой премии третьему лицу, указанному в настоящем Договоре. Квитанция по платежу устанавливается в соответствии с условиями Договора страхования – и сего не требуется. 10.2. При наступлении страхового случая, указанного в Договоре, Страхователь обязан по условиям Договора оплатить страховую премию в полном объеме для его оплаты. |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: | СОСТРАХОВЩИК: |
|  |  |
| Федеральное Бюро тех. охраны | ИОС-Ингосстрах |





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038111-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Бадмацыреновой Цэжигме Ляуровне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

Федеральный ресурсный центр





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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
 ☎ 107078, г. Москва, в/п 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 201-57-33 | Факс: (499) 207-07-18



Аккредитованный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации



Член Международного комитета
 по стандартам оценки (IUSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацыреновой Цыжигмы Аюоровны

(Ф.И.О. выписки как члена саморегулируемой организации)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюоровна

(Ф.И.О. члена)

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. Страховое 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. Филитова" (переподготовка в области оценок);
2. Диплом №ЛВС 0796100 от 17.05.2002 Бурятский государственный университет (магистр)

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 и 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 причинения 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. Зорников



Информация об объектах Аналогах
Объект Аналог 1.

Здание 12 000 000 Р

8 905 702-13-08

Написать объявление
Спросить у продавца

Спросите у продавца

Здравствуйте

Есть вопросы? Вы продаете?
Планируете?
Ваши комментарии?

Позвоните
Возвратите
Звонки: 8 (495) 702-13-08

Получить контакты

О здании

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| Вид здания | Страна/местонахождение |
| Отделочное состояние | Состояние отделки |
| Общая площадь: 500 м² | Тип здания/предназначение |

Отчёт о бизнес-потенциале

Укажите подкатегорию информации

| | |
|---------------------|---------------------|
| Продовольственная | Зональная экономика |
| Непродовольственная | Специализированная |

Посмотреть фотографии

Купить этот объект

Получить контакты

Расположение



avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4302529688

Ауыстырт гармаза

Чыгуу предмети 000-йыл Тилеи - 0784 0784 000000

12 000 000 Р ▼
30960 Р/кв.м

8 986 702-13-08

Написать сообщение
Отправить сообщение

Расположение
Республика Бурятия, Илан-Удэ, Староавдуй, 15
р. - Советский

Скрыть карту

Спросите у продавца

Зарегистрируйтесь

А есть квартира? Выбравший?

Гарантии?

А как можно посмотреть?

Получить
Честное фото
Звонки - 14 000

Подписаться на продавца

Описание

Продается объект недвижимости общей площадью 530 кв. м, из них жилой участок площадью 24 кв. м. Земельный участок площадью 2014 кв. м (настроен 45) кв. м), с благоустроенным помещением на втором этаже (70 кв. м). Вид на второй этаж с дачной участком. Можно использовать как жилую квартиру или коммерцию. Котельная 18 кв. м. Сантехника, также находится отдельно стоящей жилой дом 4 кв. м. По периметру на базе установленной видеонаблюдения. Отличный вариант для ведения коммерческой деятельности в торговле! Все документы в порядке.

О здании

Готовность к эксплуатации: Парковка в здании:

Тип здания: другой

ИП (ИНН 020808) - 2 сентября 2014 - 594 продавца (12 объектов)

Показать объявление ▼

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_4302529688



Объект Аналог 2

The screenshot shows a real estate listing on the website <http://uf-udacdn.ru/sale/commerce/25245344/>. The listing is for a building with a total area of 400 m². The price is listed as 10,000,000 RUB. The listing includes a main photograph of the building, a contact number (+7 914 050-11-76), and a 'Написать' (Write) button. The building is located in the 'Боткинский Уезд, д. рп. Сапегин, Остров С-Т, Набере' area. The listing also features a 'В 5 фото' (5 photos) button and a 'Площадь 400 м²' (Area 400 m²) label. The description at the bottom of the listing reads: 'Продан здание 400 кв.м, земельный участок 27 соток, котельная, охрана, сетев'. The Windows taskbar at the bottom shows the system tray with the date 12/26/2014 and time 12:55.

uf-udacdn.ru/sale/commerce/25245344/

Набережная Уездная - Коммерческая - Продажа недвижимости - Остров С-Т

Объект недвижимости (1/2) 27 соток, 27 соток

Продается Здание, 400 м²

Боткинский Уезд, д. рп. Сапегин, Остров С-Т, Набере

Позвоните

10 000 000 Р

Средняя рыночная цена

Подберите свои параметры

Начальная: 7 700 000

Цена за метр: 25 000 руб

Итого: НДС не включено

+7 914 050-11-76

Номер телефона для заказа: сообщите его агенту

Если хотите оставить заявку, нажмите «Написать»

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ ШТОРГ

В 5 фото

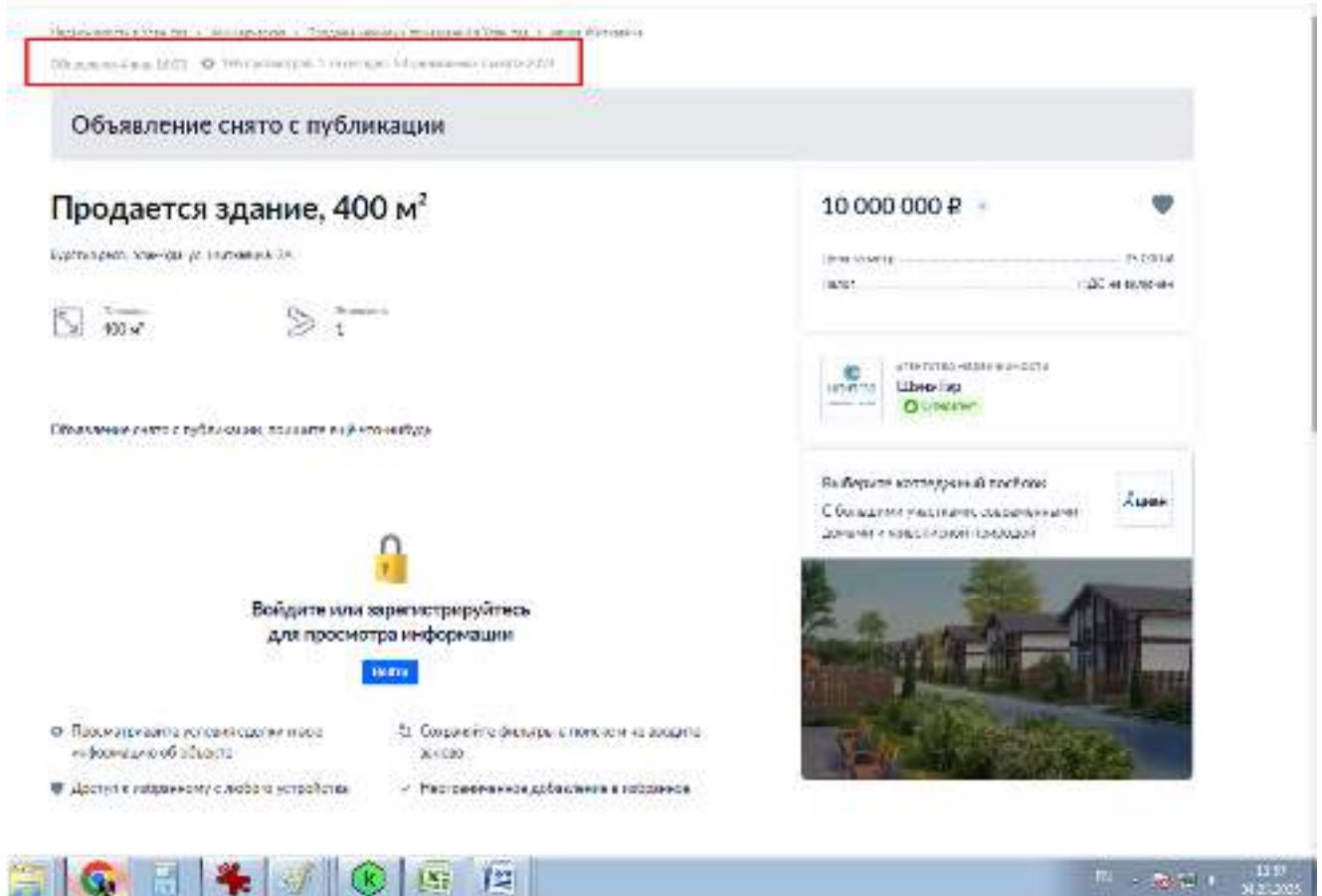
Площадь: 400 м²

Привести

Продан здание 400 кв.м, земельный участок 27 соток, котельная, охрана, сетев

Открыть

12/26/2014 12:55



Было обновлено 04.01.2025г.

<https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/292433442/>



Объект Аналог 3

Помещение своб. назначения, 330,0 кв.м
7 600 000 Р

Мари-я Тихонова, Б
 в. образование
 На Улицы Николаев 4 кв. 4

400 кв.м

Спросите у продавца

Почему так дорого?

Есть варианты? · Есть варианты?

Напишите продавцу письмо

Когда могу посмотреть?

ЖК «SMIT квартал»
 в 105 кв.м

идеи кон-форты для вас.
 Планировка, которую
 Спросите у продавца

Подробнее

Отправить

Посетить объект

Создать объявление

Отправить

Отправить

Расположение

Мен-овд, Восточный, улица Николаев, 4





Описание:
Предлагаю к продаже помещение под офис/кабинет в вид деятельности. Ранее использовалось как склад. Помещение имеет общую площадь 180 кв.м, состоит из 10 комнат, зал и три туалета. Помещение находится на первом этаже многоэтажного здания. Помещение оборудовано мебелью, кондиционером, системой вентиляции. В здании есть лифт. Высота потолка 2,8 м. В помещении есть два окна. Также есть две 3-контактные розетки/выключателя. Высота потолка 4 м. В помещении есть кондиционер и система вентиляции. Также есть 4 туалета. Помещение находится в здании. Документы готовы к продаже. Все документы готовы для продажи. Для просмотра объекта свяжитесь с агентом, номер телефона 7 902 530 64 94, ссылка на объявление Номер в базе: 3902002 Код показателя: 0310. Район: Восточный. Состояние: Сдается.

Расположение:
Улан-Удэ, Восточный район, ул. Нерюева, 4

Объект продаж:
Этажи: 4/9
МФН: 0310020707

Статистика:
1 500 просмотров, 143 232 просмотров, 8 лет, 10 лет

Публичная кадастровая карта: г. Улан-Удэ (Республика Бурятия)



https://ulan-ude.cian.ru/cat.php?deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=offices&office_type%5B0%5D=3&office_type%5B1%5D=5&office_type%5B2%5D=7&office_type%5B3%5D=9&office_type%5B4%5D=11®ion=5026