



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 № 46-2/25

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



Дата оценки:	25 февраля 2025 г.
Дата составления отчета:	07 марта 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.
Заказчик оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена»
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,
2025 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

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

№ п/п	Кадастровый (условный) номер	Адрес	Объект права
4	03:24:023201:568	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.
5	03:24:023201:0239	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.
6	03:24:023201:569	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.
7	03:24:023201:0238	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, дом №28	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м..

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

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в Отчете (Раздел 2). Отдельные части Отчета не могут трактоваться 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 07.03.2025 г.** Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

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

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

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

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

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

3 240 000

(три миллиона двести сорок тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Реквизиты Свидетельств о государственной регистрации права	Кадастровый (условный) номер	Справедливая стоимость руб. (с учетом округления и без НДС)
1	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.	03:24:023201:568	1 000 000
2	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.	03:24:023201:0239	570 000



3	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.	03:24:023201:569	1 200 000
4	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м..	03:24:023201:0238	470 000

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, 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.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»

07.03.2025 г.



Ц.А. Бадмацыренова



СОДЕРЖАНИЕ

1. 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, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной 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 обременении объекта оценки правами иных лиц	13
2.3. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества	15
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	22
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	23
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости	24
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости ...	37
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки	38
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	39
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	39
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	40
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	40
5.1. Расчет стоимости земельных участков сравнительным подходом.....	40
5.2. Описание объектов-аналогов для земельных участков	40
5.3. Обоснование корректировок для определения стоимости зданий	46
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	50
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	51
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ	52
ПРИЛОЖЕНИЯ 1. Фотографии объектов	53
Приложение 2. Копии документов Заказчика	55
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщиков	90



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	46-2/25 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.
Краткое описание Объекта оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Красноармейская, д. 28. Нежилые здания в виде гаражей и земельных участков.
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	25.02.2025г.- 07.03.2025г.
Дата составления Отчета	07.03.2025г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006507 от 16.07.2010г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006509 от 16.07.2010г. <i>Технические и эксплуатационные характеристики объекта оценки:</i> - Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 221 кв.м. от 22.03.2011г. - Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 182 кв.м. от 22.03.2011г. - Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 152,4 кв.м. от 13.07.2005г. Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 187,9 кв.м. от 13.07.2005г. - Копия Кадастрового паспорта на нежилое здание кадастровый номер: 03:24:023201:569 - Копия Кадастрового паспорта на нежилое здание кадастровый номер: 03:24:023201:568
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. 3. Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); 4. Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	3 240 000 руб.
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался



Итоговая величина стоимости объекта оценки	3 240 000 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 27.02.2025г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, ЗАКАЗЧИК поручает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом ИСПОЛНИТЕЛЬ придерживается положений, указанных в табл. 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость Недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28. Недвижимое имущество, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Красноармейская, д. 28. - Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1. - Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м. - Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1. - Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность, на основании документов представленных Заказчиком
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты производственно складского сегмента, гаражного назначения
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта оценки	Рассматриваемые объекты оценки представляют собой два земельных участка с расположенными на них улучшениями в виде зданий гаражного назначения.
Характеристика объекта оценки	Земельные участки относительно ровные, прямоугольной формы, расположены смежно (рядом), имеют улучшения в виде зданий (бокс, гараж). Гараж площадью 152,4 кв.м. 1995 года постройки из кирпича состояние хорошее. Гараж площадью 187,9 кв.м. 1969 года постройки, имеет среднее и ниже состояние как физическое так и по состоянию отделки. На текущий момент объекты не используются.
Вид объекта	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты производственно складского сегмента, гаражного назначения
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- объект производственно-складского назначения (гаражные боксы) . - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники), поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международным стандартам финансовой



	отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	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	-Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006507 от 16.07.2010г - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г. - Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА №006509 от 16.07.2010г. <i>Технические и эксплуатационные характеристики объекта оценки:</i> - Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 221 кв.м. от 22.03.2011г. - Копия Кадастрового паспорта на земельный участок площадью 182 кв.м. от 22.03.2011г. - Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 152,4 кв.м. от 13.07.2005г. Копия Технического паспорта на нежилое здание гаража площадью 187,9 кв.м. от 13.07.2005г. - Копия Кадастрового паспорта на нежилое здание кадастровый номер: 03:24:023201:569 - Копия Кадастрового паспорта на нежилое здание кадастровый номер: 03:24:023201:568
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	Не установлено



заказчика оценки);	
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования отчету об оценке	Не выявлено
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Определение иных расчетных величин не требуется

1.2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 3 Сведения о Заказчике

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

Таблица 4 Сведения об Исполнителе и Оценщиках, участвующих в оценке

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 13.06.2024 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 038111-1 от 07.06.2024г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001683 от 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 Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.

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

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

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

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

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

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

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

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

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе и Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению



подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций.

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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:

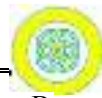
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов 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».

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При использовании Отчета были использованы следующие документы и материалы:

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

Технические и эксплуатационные характеристики объекта оценки:

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

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

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

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

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

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления,



право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами (ст. 131 ГК РФ).

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

Здания и сооружения.

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

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

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

Существующие ограничения (обременения права) «Доверительное управление».

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

Таблица 5.

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

Земельные участки.

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

Оцениваемый объект недвижимости – земельный участок принадлежит Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «Селена» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи регистрации. Сводный анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц по оцениваемому объекту недвижимости приведен в табл.6.

Таблица 6.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

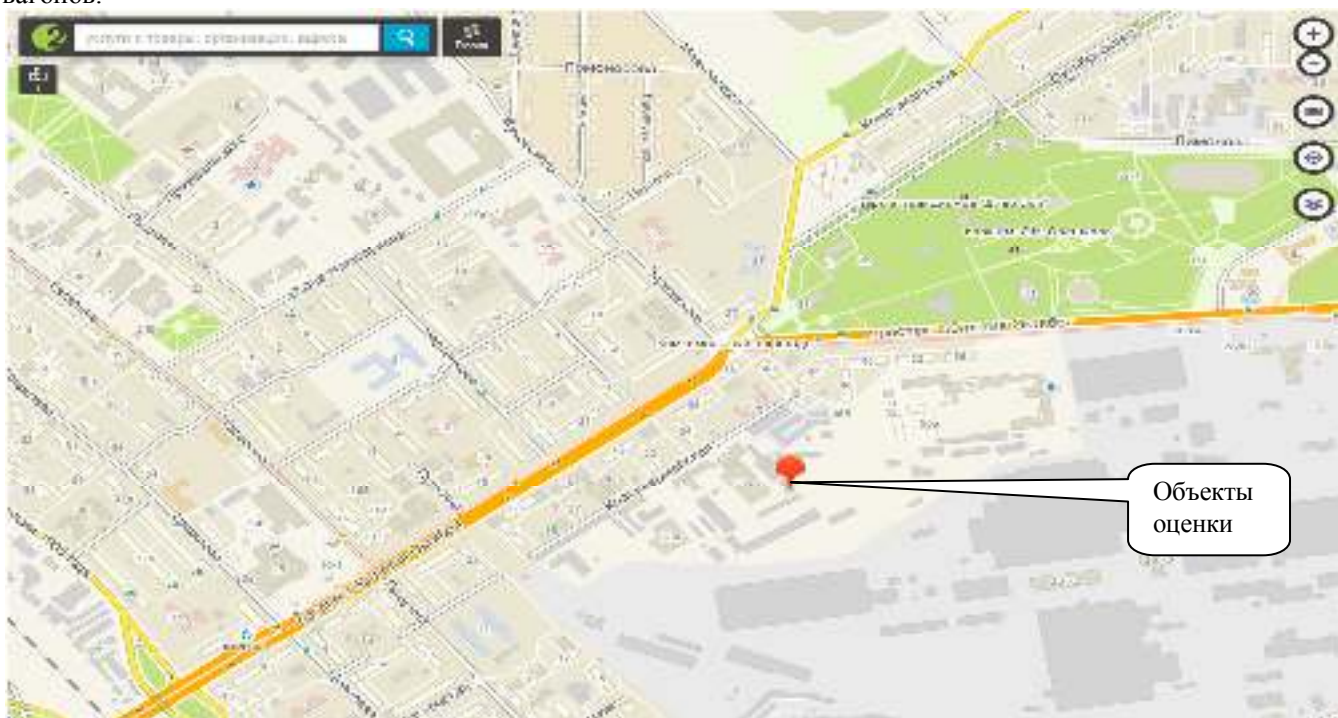


Рис. 1 Схема расположения объектов оценки

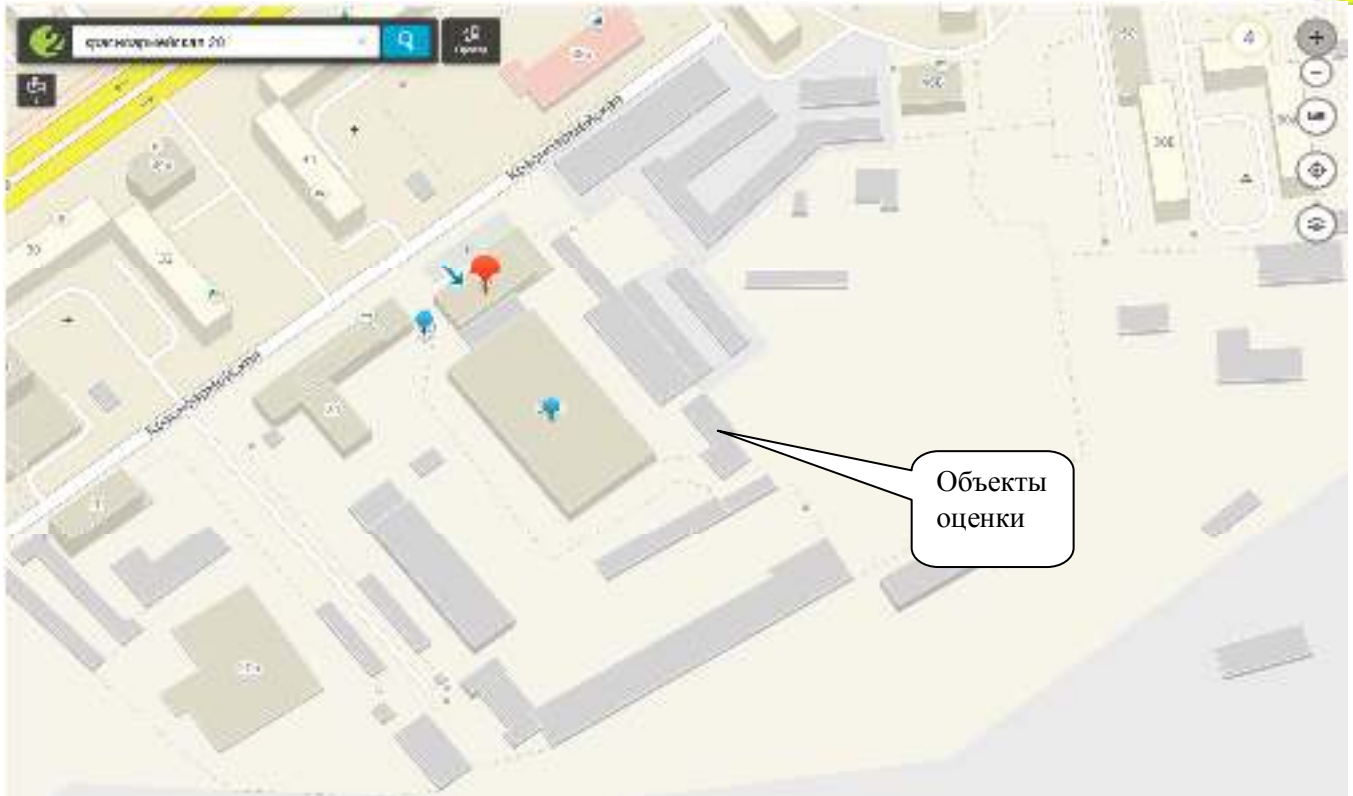


Рис. 2. Схема расположения объектов оценки

Описание и характеристики оцениваемых объектов составлены на основании копии кадастровых и технических паспортов, и информации предоставленной Заказчиком.

Характеристики земельных участков приведены в таблицах 7-8

Таблица 7. Характеристика земельного участка 221 кв.м.

Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения зданий, общая площадь 221 кв.м.	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	221+/-5 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования земель	Собственность
Разрешенное использование	для размещения зданий
Фактическое использование	Под зданием
Кадастровая стоимость, руб.	-
Местоположение	
Адрес	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28.
Кадастровый номер	03:24:023201:0239
Транспортная доступность	Автобус, маршрутное такси, транспортные средства
Краткое описание улучшений, имеющихся на земельном участке	
Улучшения земельного участка	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.

Таблица 8. Характеристика земельного участка 182 кв.м.

Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для размещения зданий, общая площадь 182 кв.м.	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	182+/-5 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования земель	Собственность
Разрешенное использование	для размещения зданий
Фактическое использование	Под зданием
Местоположение	
Адрес	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28.



Кадастровый номер	03:24:023201:0238
Транспортная доступность	Автобус, маршрутное такси, транспортные средства
Краткое описание улучшений, имеющих на земельном участке	
Улучшения земельного участка	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152,4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.

Оцениваемые земельные участки имеют улучшения.

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

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

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по Свидетельству	Гараж, назначение нежилое	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28.	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006506 от 16.07.2010г.
Кадастровый (или условный) номер	03:24:023201:568	Кадастровый паспорт от 19.03.2015
Год постройки	1969	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Этажность	1	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Общая площадь, кв.м.	187,9	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Текущее использование	Не используется	Информация Заказчика
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
Описание конструктивных элементов здания (по Техническому паспорту)		
Фундамент	Железобетонный	хорошее
Материал стен и перегородок	Кирпичные	Удовлетворительное
Материал чердачных перекрытий	Железобетонное	Хорошее
Материал крыши	Мягкая кровля	Удовлетворительное
Полы	Бетонные	Хорошее
Оконные проемы	Двойные глухие	Удовлетворительное
Дверные проемы	Филенчатые, простые	Удовлетворительные
Внутренняя отделка	Побелка	Хорошее
Отопление	Есть	Удовлетворительное
Электричество	Есть	
Прочие работы	Смотровая яма	Хорошее
Экспликация к плану строения Литер Б		
Назначение помещения		Площадь кв.м.
1	Склад	8,0
2	Склад	14,5
3	Электрощитовая	22,0
4	Мастерская	15,2
5	Гараж	78,8
6	Гараж	49,4
Итого		187,9

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

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по Свидетельству	Гараж, назначение нежилое	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, д. 28.	Свидетельство о гос. регистрации права 03-АА №006508 от 16.07.2010г
Кадастровый (или условный) номер	03:24:023201:569	Кадастровый паспорт 19.03.2015
Год постройки	1995	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Этажность	1	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Общая площадь, кв.м.	152,4	Технический паспорт от 13.07.2005г.
Текущее использование	Не используется	Информация Заказчика
Принадлежность к памятникам	Нет	Информация заказчика



архитектуры		
Описание конструктивных элементов здания (по Техническому паспорту)		
Фундамент	Бетонные блоки	хорошее
Материал стен	Кирпичные	Хорошее
Материал чердачных перекрытий	Железобетонное	Хорошее
Материал крыши	Мягкая кровля	Хорошее
Полы	Цементированные	Хорошее
Оконные проемы	Двойные глухие	Хорошее
Дверные проемы	простые	Хорошее
Внутренняя отделка	Побелка	Хорошее
Отопление	Есть	Хорошее
Электричество	Есть	
Прочие работы	Смотровая яма	Хорошее
Экспликация к плану строения Литер В		
Назначение помещения		Площадь кв.м.
1	Гараж	152,4
Итого		152,4

Таблица 11. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Высокая. В окружении преобладает жилая и нежилая застройка. Так же рядом расположены общеобразовательное дошкольное учреждение, различные магазины и кафе, в соседнем здании находится офис Банка, на другой стороне преобладает производственно-складская недвижимость.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Сам по себе район очень развит.
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества.	Данная информация указана выше в описании земельных участков

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки

Таблица 12. Анализ НЭИ

Группы зданий	нежилые
Существующее использование	эксплуатируется – помещения различного назначения коммерческого использования, производственно-складского назначения (гаражи)
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Производственно-Складское
Мнение субъектов рынка ²	Коммерческое использование
Наилучшее использование	Гараж, склад.

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

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



физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, большой автомобильный и пеший трафик,
- Отрасль зданий, относится к производственно-складскому назначению, наиболее эффективное использование это объекты гаражного назначения, возможно использовать как склад, так как согласно документам не запрещен такой вариант использования, с точки зрения планировочных и физических характеристиках оцениваемое здание возможно использовать в указанных целях, с точки зрения максимальной эффективности, здания рассматриваются как гаражные и складские объекты.

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



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.

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 смешанные). В соответствии с классификацией Knight Frank к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов C и D.

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

Рис. 3. Классификация, Фрагмент справочника оценщика недвижимости, Производственно-складские объекты, 2023г.

Наиболее эффективное использование участка как условно свободного

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

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

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

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



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

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

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. недропользование, тяжелая и легкая, автомобилестроительная, фармацевтическая, фарфоро-фаянсовая, электроизоляционная, ювелирная, пищевая, нефтехимическая, строительная, целлюлозно-бумажная промышленность, энергетика (в т.ч. атомная), связь, склады, складские площадки.	6.0-7.0 (за исключ. 7.2), 3.1
			Научно-производственная деятельность - размещение технологических, промышленных, агропромышленных парков, бизнес-инкубаторов. Обеспечение космической деятельности - размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности.	

Таблица 5. Продолжение.

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

Рис. 3. Классификация. Фрагмент справочника оценщика недвижимости . 2024г.



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.³

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

³https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bfff1c50dc164890f91407/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf



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.

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.⁴

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

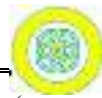
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁵

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.

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/b5adff5648e596e5eed28c554e30b9d0/o_tekushchey_cenovoy_situacii_26_fevralya_2025_goda.pdf

⁵ https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2025-02/11/01-01-01%2012.pdf



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).

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 %).

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

Объекты рынка недвижимости (сегменты рынка недвижимости) - это:

- жилье (жилые помещения)**
- коммерческая недвижимость**
- промышленная недвижимость**
- недвижимость социально-культурного назначения:**
- земля (земельные участки)**

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

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

Сегмент производственно-складской недвижимости является относительно неразвитым. Рынок развивается за счет неэксплуатируемых производств, частично функционирующих заводов или иных



производственно-складских комплексов, реконструкции складов и баз, оставшихся от торговой и промышленной инфраструктуры советского периода. Объекты недвижимости преимущественно находятся в удовлетворительном или хорошем состоянии. Также на рынке представлены объекты незавершенного строительства.

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

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

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

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

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

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

Далее рассматривается анализ предложений схожих типов объектов.

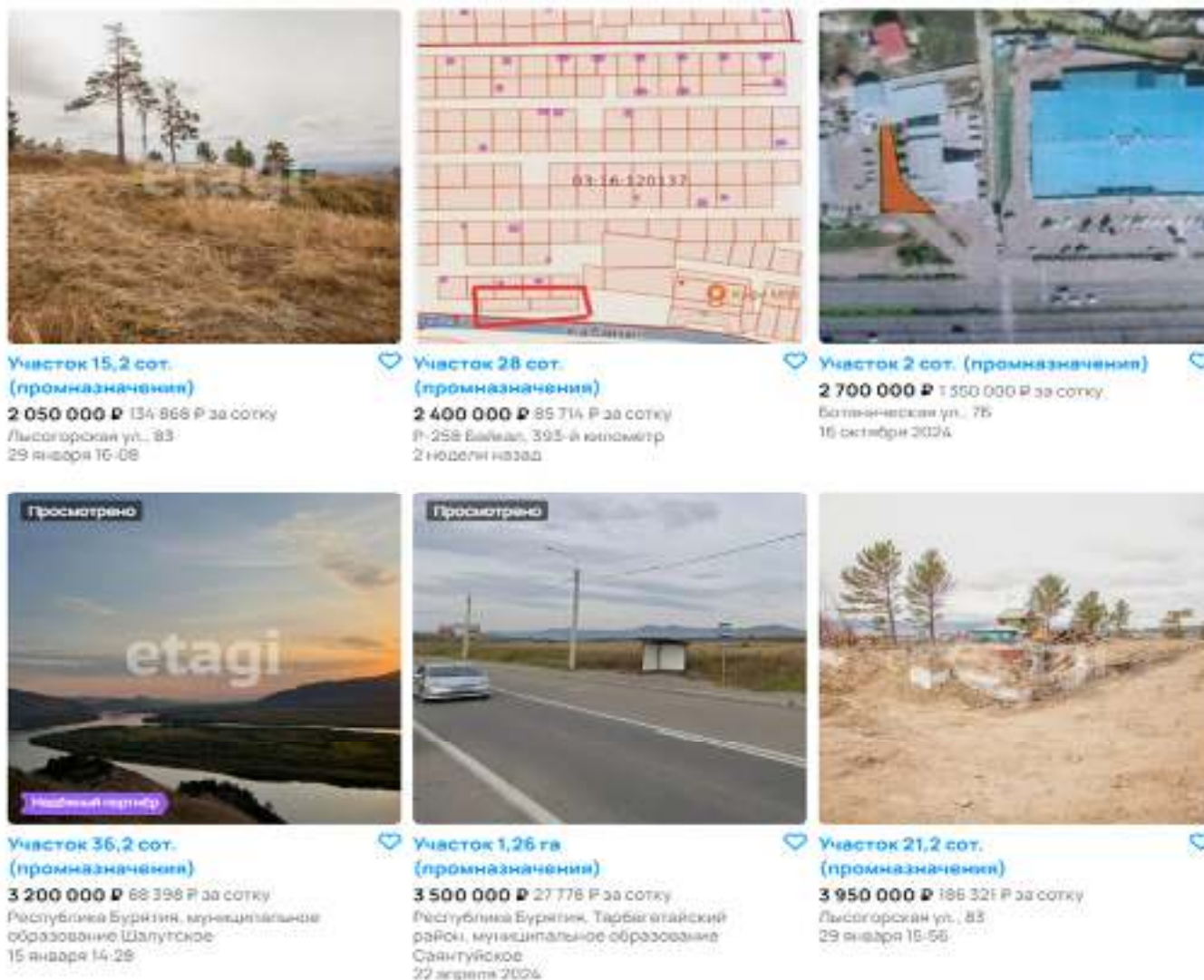


Рис. 4. Предложения земельных участков https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya



<p>Новое объявление</p> <p>Найти нужный партнер</p>	<p>Просмотрено</p>	<p>Просмотрено</p>
<p>Участок 10 сот. (промназначения) 4 650 000 Р 465 000 Р за сотку улус Хойтобое 3 дня назад</p>	<p>Участок 30 сот. (промназначения) 4 994 000 Р 166 467 Р за сотку с. Сотниково 20 марта 2023</p>	<p>Участок 7,2 сот. (промназначения) 5 000 000 Р 694 444 Р за сотку Приречная ул., 20к1 27 июня 2023</p>
	<p>Просмотрено</p> <p>Найти нужный партнер</p>	
<p>Участок 100 сот. (промназначения) 5 000 000 Р 50 000 Р за сотку Советский район 1 неделю назад</p>	<p>Участок 10 сот. (промназначения) 5 800 000 Р 580 000 Р за сотку мкр-н Батарейка 12 сентября 2024</p>	<p>Участок 52 сот. (промназначения) 6 000 000 Р 115 385 Р за сотку с. Нижний Саянтуй, Молоджная ул., 6 6 ноября 2023</p>
	<p>Найти нужный партнер</p>	
<p>Участок 30,7 сот. (промназначения) 6 450 000 Р 210 098 Р за сотку Лысогорская ул., 83 29 января 16:04</p>	<p>Участок 70 сот. (промназначения) 6 500 000 Р 92 857 Р за сотку мкр-н Кирзавод, Моховая ул., 103Б 18 ноября 2024</p>	<p>Участок 1 сот. (промназначения) 6 700 000 Р 6 700 000 Р за сотку Ключевская ул., 41 20 апреля 2020</p>

Рис. 4. Предложения земельных участков https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya



Участок 30 сот.
(промназначения)
6 850 000 ₽ 228 333 ₽ за сотку
Забайкальская ул., 30
15 июня 2024



Участок 3 га (промназначения)
7 000 000 ₽ 23 333 ₽ за сотку
Домостроительная ул., 7
28 января 08-59



Участок 57 сот.
(промназначения)
7 000 000 ₽ 122 807 ₽ за сотку
с. Нижний Свянтуй, Молодежная ул., 6
6 ноября 2023



Участок 10 сот.
(промназначения)
7 650 000 ₽ 765 000 ₽ за сотку
Техническая ул., 1
21 ноября 2024



Участок 10 сот.
(промназначения)
8 000 000 ₽ 800 000 ₽ за сотку
Забайкальская ул.
5 июля 2024



Участок 10 сот.
(промназначения)
8 200 000 ₽ 820 000 ₽ за сотку
с. Служа, Забайкальская ул., 28
3 недели назад



Участок 10 сот.
(промназначения)
8 500 000 ₽ 850 000 ₽ за сотку
Техническая ул., 1
12 октября 2023



Участок 1,54 га
(промназначения)
8 900 000 ₽ 57 905 ₽ за сотку
ул. Борсова, 109
16 января 08-31



Участок 5,5 сот.
(промназначения)
9 500 000 ₽ 1 727 273 ₽ за сотку
Каванская ул., 41
21 ноября 2024

Рис. 4. Предложения земельных участков https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya



Участок 3,33 га
(промназначения)
14 900 000 Р 44 745 Р за сотку
Домостроительная ул., 16/1
30 октября 2023



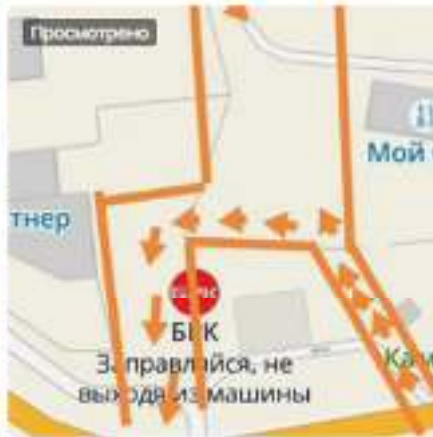
Участок 1,86 га
(промназначения)
15 000 000 Р 80 472 Р за сотку
с. Сотниково, Целинная ул.
7 дней назад



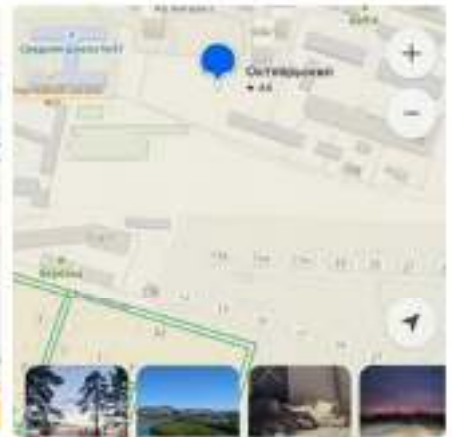
Участок 36,6 сот.
(промназначения)
16 500 000 Р 450 820 Р за сотку
Октябрьский район
19 ноября 2024



Участок 16,5 сот.
(промназначения)
19 000 000 Р 1 151 515 Р за сотку
Красногвардейская ул., 12
24 мая 2024



Участок 25 сот.
(промназначения)
30 000 000 Р 1 200 000 Р за сотку
Ключевская ул., 43В
30 декабря 2023



Участок 25 сот.
(промназначения)
40 000 000 Р 1 600 000 Р за сотку
Октябрьский район
21 декабря 2024

Рис. 4. Предложения земельных участков https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/prodam/promnaznacheniya



	<p>Земельный участок 150 сот. Улан-Удэ, Октябрьский</p> <p>Арт. 43674622 Продается отличный участок на 4 км, Спиртзаводской трассы, площадью 150 соток для строительства производственной базы. Участок ровный, расположен рядом со Спиртзаводом...</p>	<p>3 000 000 Р 20 000 Р/сот</p> <p>Недавно назад</p>
	<p>Земельный участок 8 сот. Улан-Удэ, Новая Коммуна м-н, Полковка, 5</p> <p>Арт. 82646811 продан участок на первой линии фактически 8 соток можно использовать под коммерческие цели</p>	<p>3 700 000 Р 462 500 Р/сот</p> <p>недавно назад</p>
	<p>Земельный участок 10 сот. Улан-Удэ, Советский, Витарейк м-н</p> <p>Арт. 73541912 Цена снижена 6,5 млн р до 06.03.25 г. Успей приобрести по выходной цене!!! Продается уникальный участок 1000 кв.м. в самом центре Улан-Удэ, на берегу реки Уды! Преимуществом: - Идеальное...</p>	<p>5 800 000 Р 580 000 Р/сот</p> <p>5 дней назад</p>
	<p>Земельный участок 70 сот. Улан-Удэ, Моховая улица, 1036 к1</p> <p>Арт. 68803110 земля</p>	<p>6 500 000 Р 92 857 Р/сот</p> <p>24 дня назад</p>
	<p>Земельный участок 193,82 сот. Улан-Удэ, Производственный корпус</p> <p>Код объекта: 1468587. СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!! Продается земельный участок с комплексом зданий, общей площадью около 3 га. Наличие зарегистрированных зданий позволяет возвести на н...</p>	<p>7 000 000 Р 36 115 Р/сот</p> <p>6 дней назад</p>

Рис. 5. Предложения о продаже земельных участков на сайте https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=commercial&offer_type=commercial_land&sort=price&sort_dir=asc&offset=0



	<p>Земельный участок 30 сот. Улан-Удэ, Октябрьский</p> <p>Срочно продам земельный участок напротив расположен ТЦ «МВД» в п. Силикатный по ул. Забайкальская, площадь 30 соток, в собственности, без уклонов. Есть возможность подключиться к...</p>	<p>7 200 000 Р 240 000 Р/сот 3 недели назад</p>	
	<p>Земельный участок 10 м² 10 сот. Улан-Удэ, Октябрьский</p> <p>Арт. B1555830 Продаю земельный участок под коммерческое использование (магазин,гостиница,кафе) Обмен</p>	<p>7 650 000 Р ↘ 765 000 Р/сот месяц назад</p>	
	<p>Земельный участок 7479 сот. Улан-Удэ, Забайкальская улица, 11/2</p> <p>Земельный участок для строительства производственной базы.</p>	<p>8 000 000 Р ↘ 1 069 Р/сот 19 дней назад</p>	
	<p>Земельный участок 9,2 сот. Улан-Удэ, улица Мокрова, 48/2</p> <p>Арт. B2644571 Продаётся участок 0,23 соток за зданием Машин (Яппле) Причём здесь много автомашин, склады, торговые павильоны и т.п. ОГРОМНЫЙ ТРАФИК. Рядом магазин Абсолют на Мокrove (Делгу)...</p>	<p>9 000 000 Р 978 260 Р/сот месяц назад</p>	
	<p>Земельный участок 5,46 сот. Улан-Удэ, Советский, Бурвуд</p> <p>Код объекта: 1199643. Продается участок для коммерции на первой линии на ул. Кабанской Назначение земли: Бытовое обслуживание Участок ровный 5,46 сотки. Возможность подключения...</p>	<p>9 500 000 Р ↗ 1 739 920 Р/сот 7 мая '25</p>	

Рис. 5. Предложения о продаже земельных участков на сайте https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=commercial&offer_type=commercial_land&sort=price&sort_dir=asc&offset=0



	<p>Земельный участок 36 сот.</p> <p>Улан-Удэ, Октябрьский</p> <p>Арт. 62190688 ПРОДАЖА БЕЗ КОМИССИИ! Про участок – Участок 36 соток с возможностью расширения в дальнейшем - Электричество подведено и оплачено - Тек условие на подключение...</p> <p>Онлайн</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>10 000 000 Р</p> <p>277 777 Р/сот</p> <p>Неделю назад</p> <p>❤</p>
	<p>Земельный участок 5,2 сот.</p> <p>Улан-Удэ, улица Бабушкина, 169</p> <p>Арт. 82842102 Продается участок на первой линии по ул. Бабушкина возможно под коммерцию.</p> <p>Самолет Плюс на Павлова 64а</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>11 500 000 Р</p> <p>2 211 538 Р/сот</p> <p>месяц назад</p> <p>❤</p>
	<p>Земельный участок 10 м² 10 сот.</p> <p>Улан-Удэ, улица Кольцова, 1 стр</p> <p>Арт. 81547879 Продается земельный участок на 1 линии оживленной трассы под строительство коммерческой недвижимости по улице Кольцова Свет проведен, подземный этаж возведен. Выгодное...</p> <p>Самолет Плюс на Павлова 64а</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>13 500 000 Р</p> <p>1 350 000 Р/сот</p> <p>23 дня назад</p> <p>❤</p>
	<p>Земельный участок 3 сот.</p> <p>Улан-Удэ, Батарейка н-н, Малостоларная, 7</p> <p>Продается участок с домом в самом центре г. Улан-Удэ! На указанном земельном участке можно построить отличный ресторан, кафе с красивым видом на город!! Рядом находится смотровая площадка с...</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>20 000 000 Р</p> <p>6 666 666 Р/сот</p> <p>12 дней назад</p> <p>❤</p>
	<p>Земельный участок 100 сот.</p> <p>Улан-Удэ, Бурод, улица Гурулебинская, 21</p> <p>Код объекта: 1376180. ПРОДАМ земельный участок 1 га под коммерцию - ЕДИНСТВЕННЫЙ на Федеральной автомобильной дороге Р258 «Бийкал» в черте города Улан-Удэ! В границах участка с кадастровым номером...</p> <p>Показать телефон Написать</p>	<p>26 500 000 Р</p> <p>265 000 Р/сот</p> <p>месяц назад</p> <p>❤</p>

Рис. 5. Предложения о продаже земельных участков на сайте https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=commercial&offer_type=commercial_land&sort=price&sort_dir=asc&offset=0















 <p>4 500 000 ₽ 22 500 ₽/сот. Земельный участок - 200 сот. ул. Новоадрия</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>5 000 000 ₽ 225 049 ₽/сот. Земельный участок - 21,2 сот. ул. Лысогорская</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>3 500 000 ₽ 229 361 ₽/сот. Земельный участок - 15,22 сот. ул. Лысогорская</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>7 500 000 ₽ 243 982 ₽/сот. Земельный участок - 30,74 сот. ул. Лысогорская</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>2 100 000 ₽ 76 811 ₽/сот. Земельный участок - 27,34 сот. ул. Сосновая, д. 1</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>10 300 000 ₽ 77 258 ₽/сот. Земельный участок - 133,82 сот. ул. Медведчиково, д. 14</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>10 300 000 ₽ 260 562 ₽/сот. Земельный участок - 39,58 сот. ул. Медведчиково, д. 14а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>6 300 000 ₽ 444 007 ₽/сот. Земельный участок - 14,1 сот. ул. 104 квартала, д. 1</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный влд. 10 000 000 ₽ 16 727 ₽/сот. Земельный участок - 597,85 сот. ул. Дорожная, д. 458</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>20 000 000 ₽ 705 965 ₽/сот. Земельный участок - 28,32 сот. ул. Преречная, д. 26</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>15 000 000 ₽ 6 000 000 ₽/сот. Земельный участок - 2500 сот.</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1 950 000 ₽ 112 000 ₽/сот. Земельный участок - 17,4 сот. ул. Новая, д. 226</p> <p>Показать телефон</p>

Рис.6. Предложения о продаже земельных участков [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=land&type\[\]=dev_land&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=land&type[]=dev_land&orderId=pricem2asc)



Image	Price (₽)	Area (sq. m)	Location
	45 000 000	2 529	ул. Молодежная
	8 350 000	6 12	ул. Сахьяновой, д. 20
	29 000 000	1 813	ул. Лобань Шевцовой, д. 3Б
	4 500 000	100.89	1/1 ст.
	20 000 000	593.82	ул. Северобайкальский

Рис.6. Предложения о продаже земельных участков [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=land&type\[\]=dev_land&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=land&type[]=dev_land&orderId=pricem2asc)



Гараж, 23 м²
 970 000 Р
 железобетонный
 ул. Бабушкина
 р-н Октябрьский



Гараж, 23 м²
 980 000 Р
 кирпичный
 ул. Мокровод, 10
 р-н Октябрьский
 5 дней назад



Гараж, 22 м²
 980 000 Р
 железобетонный
 Октябрьский район
 р-н Октябрьский
 1 неделя назад



Гараж, > 30 м²
 1 000 000 Р
 железобетонный, охрана
 м-н Энергетик
 Октябрьский



Гараж, > 30 м²
 1 000 000 Р
 железобетонный
 мкр-н 1488
 р-н Октябрьский



Гараж, 26 м²
 1 000 000 Р
 железобетонный
 Тарбагатайский ул.
 р-н Советский



Гараж, 26 м²
 1 000 000 Р
 кирпичный
 ул. Трубаньева, 152А
 р-н Октябрьский
 6 дней назад



Гараж, > 30 м²
 1 000 000 Р
 железобетонный
 гаражно-строительный кооператив №
 320, с12
 р-н Железнодорожный
 1 неделя назад



Гараж, > 30 м²
 1 000 000 Р
 железобетонный
 мкр-н Загорск
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Гараж, 21 м²
 1 000 000 Р
 железобетонный
 Октябрьский район
 р-н Октябрьский
 1 неделя назад



Гараж, > 30 м²
 1 000 000 Р
 железобетонный
 102-й мкр-н
 р-н Октябрьский
 1 неделя назад



Гараж, 25 м²
 1 000 000 Р
 кирпичный
 ул. Трубаньева, 152А
 р-н Октябрьский
 2 недели назад

Рис. 7. Предложения гаражных объектов на сайте авито. https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/prodam/garazh-ASgBAgICakSYA~QQqAjsVQ?f=ASgBAQECAkSYA~QQqAjsVQFangwk4qsB3qsBAUXGmgwWeyJmcm9tIjo5NTAwMDAsInRvIjowfQ&p=2&s=1



Гараж, 28 м²
1100 000 Р
 железобетонный
 Железнодорожный район
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Гараж, 20 м²
1100 000 Р
 железобетонный
 гаражно-строительный кооператив №
 181, 7
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Гараж, > 30 м²
1100 000 Р
 железобетонный
 ул. Революции 1805 года
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Гараж, 20 м²
1200 000 Р
 железобетонный, охрана
 ул. Жердева, 118
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Гараж, > 30 м²
1200 000 Р
 железобетонный
 ул. Лебедева
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Гараж
1200 000 Р
 железобетонный
 ул. Жердева, 90А
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Гараж
1200 000 Р
 железобетонный
 ул. Борзова, 73
 р-н Советский
 3 недели назад



Гараж, 22 м²
1250 000 Р
 железобетонный
 ул. Телецентр
 р-н Октябрьский
 1 неделя назад



Гараж, > 30 м²
1270 000 Р
 железобетонный, охрана
 ул. Антонова, 28
 р-н Железнодорожный
 1 день назад



Гараж, 20 м²
1470 000 Р
 железобетонный
 Боевая ул.
 р-н Октябрьский
 1 неделя назад



Гараж, > 30 м²
1500 000 Р
 железобетонный
 ул. Лиманова
 р-н Железнодорожный
 4 дня назад



Гараж, 29 м²
1500 000 Р
 железобетонный
 Октябрьский район
 р-н Октябрьский
 1 неделя назад

Рис.7. Предложения гаражных объектов на сайте авито. https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/prodam/garazh-ASgBAgICakSYA~QQqAjsVQ?f=ASgBAQECAkSYA~QQqAjsVQFAngwk4qsB3qsBAUXGmgwWeyJmcm9tIjo5NTAwMDAsInRvIjowfQ&p=2&s=1



<p>Гараж, 20 м² 2 000 000 Р железобетонный, охрана 47-й квартал, Конечная ул., 3 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	<p>Гараж, > 30 м² 2 500 000 Р железобетонный Октябрьский район р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>	<p>Гараж, > 30 м² 2 700 000 Р железобетонный ул. Трубочевад, 154 р-н Октябрьский 3 дня назад</p>
<p>Гараж, > 30 м² 3 500 000 Р железобетонный, охрана Октябрьский район р-н Октябрьский 1 день назад</p>	<p>Гараж, > 30 м² 7 755 000 Р железобетонный, охрана Октябрьский район р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>	<p>Гараж, 30 м² 13 500 000 Р железобетонный мкр-н Восточный, ул. Королева р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>

Рис.7. Предложения гаражных объектов на сайте авито. https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/prodam/garazh-ASgBAgICAKSYA~QQqAjsVO?f=ASgBAQECAkSYA~QQqAjsVOFangwk4qsB3qsBAUXGmgwWeyJmcm9tIjo5NTAwMDAsInRvIjowfQ&p=2&s=1

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 наиболее аналогичной недвижимости в виде гаражей или боксов варьируются от 4722 руб. / кв.м. до 53 086 руб. Так же стоит учесть, что можно встретить в объявлениях на продажу здания свободного назначения, которые можно использовать под производство, но чаще всего это коммерческие объекты под торговлю, среднее значение цен по Улан-Удэ на помещения производственного назначения или складского, похожие на гаражные боксы варьируются от 4722 руб, - 30 000 руб. кв.м. в зависимости от физического состояния, местоположения, состояния и наличия коммуникаций и т.д. Наиболее дорогие объекты представлены на рынке в виде объектов – готового бизнеса – автосервис, шиномонтаж, автомастерская и так далее, в данном сегменте цены варьируется от 50 000 руб./ кв.м. и выше, а так же подобные здания возможно использовать как помещения свободного назначения под любую коммерческую деятельность. В больше степени в анализе рассматривались здания в виде гаражей, так как согласно анализу наиболее эффективного использования, данный вариант соответствует техническому и физическому назначению.

4. В объявлениях о продаже земельных участков зачастую можно встретить в объявлениях название «Промназначения», действительно в данном разделе встречаются объявления земли для промышленности цены



на такие участки варьируются от 200 руб./кв.м. до 22 000 руб./ кв.м. наиболее распространенное название это земельные участки для коммерческого использования.

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

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

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствие с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2024 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для объектов гаражных боксов, составляет от 10,6% до 21%.



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. Гаражные объекты имеют свою специфику, так как их возможно использовать как боксы для автомобилей, как склад, как СТО и т.д.

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. Что касается гаражных боксов то по территории города они расположены, достаточно обширно, как в виде гаражных кооперативов, так и виде отдельных зданий, так и на территориях отдельно стоящих предприятий или производственных баз.

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, 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.

Фактор площади объекта

Площадь объекта влияет на рыночную стоимость, так как более крупные объекты имеет 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. Гаражные боксы зачастую варьируются в диапазоне площадей

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

Стоимость объектов недвижимости производственно-складского сегмента в виде гаражных боксов по г. Улан-Удэ колеблется от 4722 руб. / кв.м. до 53086 руб. / кв.м., в областном центре т.е. г. Улан-Удэ, средний диапазон аналогичных с оцениваемыми объектами варьируется от 4722 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.

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 перестроечные 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 РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

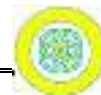
(c) при отсутствии наблюдаемых цен, описанных в подпунктах (а) и (b), используя другой метод оценки, такой как:

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

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

Методы оценки

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



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

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход не применялся для зданий, так как на текущий момент данный подход не отражает рыночной ситуации на рынке недвижимости и цен в строительстве, для аналогичных объектов гаражного назначения.

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,

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.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Расчет стоимости земельных участков сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определение элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.2. Описание объектов-аналогов для земельных участков

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



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

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

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

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

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

Таблица 13. Описание и подбор аналогов для земельных участков

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	для размещения зданий	коммерческое использование – для размещения зданий	коммерческое использование
Цена предложения, руб.	оценка	2 000 000	7 200 000
Дата предложения	25.02.2025	09.01.2025	12.02.2025
Общая площадь, кв.м.	182/ 221	540	3000
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	3 703,70	2 400,00
Собственность	общая долевая собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	РБ, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28	Республика Бурятия, Улан- Удэ, микрорайон Шишковка, ул. Лысогорская р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан- Удэ, п. Силикатный по ул. Забайкальская р-н Октябрьский
Наличие благоустройств	Электроосвещение	Имеет возможность подключения	Имеет возможность подключения
Местонахождение в черте города	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, территории промзон.	спальные микрорайоны жилой среднеэтажной и малоэтажной постройки	спальные микрорайоны малоэтажной застройки, промышленные зоны
Ссылка	-	https://onrealt.ru/ulan-ude/kypit-uchastok/61697337	https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2062406910
На рынке сейчас, нет аналогичных объектов оцениваемым, большая часть участков под административные или торговые здания. что может привести к достаточно большим корректировкам, к тому же оцениваемые участки могут относиться к нескольким функциональным использованиям, но фактически используются для гаражных боксов. Складские помещения.			

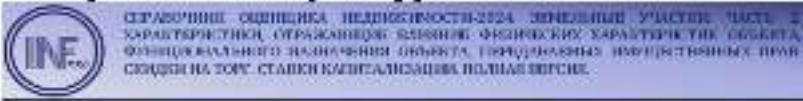
Определения поправок и порядок их внесения

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 14. Обоснование корректировок для земельных участков

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка а %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату	1 2	0 0	Так как на рынке сейчас нет подходящих объектов, которые максимально бы подходили по площади и назначению, на момент оценки участки по г. улан-удэ в больше степени представлены под магазины, общественно деловую застройку и имеют достаточно большую площадь. Тенденций роста цен не выявлено. Корректировка в данном случае не потребуется, так как даты достаточно близки к дате оценки.



<p>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, % Для всех земельных участков</p>	<p>1 2</p>	<p>-15,5 -15,5</p>	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг в нашем случае составит – 15,5%, так как данные участки принадлежат к группе участков под объекты связанные с автотранспортом (гаражного назначения), оценщиком было принято решение использовать поправку на торг в размере – 15,5 % . Согласно «Справочнику оценщика недвижимости 2024г», под редакцией Лейфера. Л.А. Том Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации.</p>  <p>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</p> <p>Таблица 276. Значение «Скидки на торг» Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1" data-bbox="790 674 1422 958"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Наилучший вариант</th> </tr> <tr> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>17,5%</td> <td>11,0%</td> <td>24,0%</td> </tr> <tr> <td>2 Земельные участки под коммерческую застройку</td> <td>15,5%</td> <td>9,3%</td> <td>21,8%</td> </tr> <tr> <td>3 Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости</td> <td>21,2%</td> <td>13,1%</td> <td>29,3%</td> </tr> <tr> <td>4 Земельные участки под жилую застройку</td> <td>14,8%</td> <td>8,7%</td> <td>20,9%</td> </tr> <tr> <td>5 Земельные участки под объекты рекреации</td> <td>18,4%</td> <td>11,5%</td> <td>25,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Наилучший вариант			Среднее значение	Расширенный интервал		1 Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0%	24,0%	2 Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3%	21,8%	3 Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1%	29,3%	4 Земельные участки под жилую застройку	14,8%	8,7%	20,9%	5 Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5%	25,3%
Класс объектов	Наилучший вариант																													
	Среднее значение	Расширенный интервал																												
1 Земельные участки под индустриальную застройку	17,5%	11,0%	24,0%																											
2 Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3%	21,8%																											
3 Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	21,2%	13,1%	29,3%																											
4 Земельные участки под жилую застройку	14,8%	8,7%	20,9%																											
5 Земельные участки под объекты рекреации	18,4%	11,5%	25,3%																											
<p>Корректировки на местоположение % Для всех оцениваемых земельных участков они будут одинаковы.</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>В данном случае корректировка не потребуется, так как местоположение объектов схожи по экономическим зонам в пределах города, все объекты расположены в районе среднеэтажной застройки, советской малоэтажной постройки, все объекты в окружении имеют производственные и промышленные объекты и т.д.</p> <table border="1" data-bbox="699 1108 1505 1547"> <tr> <td data-bbox="699 1108 901 1283"> <p>Высотная (многоквартирная) жилая застройка</p> </td> <td data-bbox="901 1108 1412 1283"> <p>Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы, жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостиницы» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.</p> </td> <td data-bbox="1412 1108 1505 1283"> <p>V</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="699 1283 901 1547"> <p>Окраины города, промзоны</p> </td> <td data-bbox="901 1283 1412 1547"> <p>Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.</p> </td> <td data-bbox="1412 1283 1505 1547"> <p>VI</p> </td> </tr> </table>	<p>Высотная (многоквартирная) жилая застройка</p>	<p>Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы, жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостиницы» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.</p>	<p>V</p>	<p>Окраины города, промзоны</p>	<p>Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.</p>	<p>VI</p>																					
<p>Высотная (многоквартирная) жилая застройка</p>	<p>Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы, жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостиницы» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.</p>	<p>V</p>																												
<p>Окраины города, промзоны</p>	<p>Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.</p>	<p>VI</p>																												
<p>Корректировка на площадь, % Для всех земельных участков</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>В данном случае поправка не принимается. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости 2024г», под редакцией Лейфера. Л.А. Том Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации. (стр. 205).</p>																											



<p>Корректировка на функциональное использование</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>В данном случае исходя из фактического использования, оцениваемые участки имеют вид использования под здания гаражи, Все рассматриваемые объекты аналогии относятся к коммерческой застройке, что говорит о схожести использования участков. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости 2024г», под редакцией Лейфера. Л.А. Том Земельные участки. Часть 1 и Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации.</p>

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

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S1...n - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - 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 16. Расчет справедливой стоимости земельного участка 182 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	2 000 000	7 200 000
2	Общая площадь, кв.м.	182	540,00	3 000,00
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	3 704	2 400
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%



5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	3 704	2 400
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,5%	-15,5%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	3 130	2 028
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	3 130	2 028
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	3 130	2 028
12	Корректировка на инженерно-геологические условия, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	3 130	2 028
14	Корректировка на наличие подъезда к участку, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	3 130	2 028
16	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	0%	0%
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		1,00	1,00
19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		2,0	
20	Удельный вес i- го аналога	-	0,50	0,50
21	Сумма удельных весов объектов аналогов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 х стр.20 / стр.21)	-	1 565	1 014
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		2 579	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		182	
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 х стр.24)		469 344	
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 1 000)		470 000	

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

470 000

(четыреста семьдесят тысяч) рублей

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	2 000 000	7 200 000
2	Общая площадь, кв.м.	221	540,00	3 000,00
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	3 704	2 400
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	3 704	2 400
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,5%	-15,5%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	3 130	2 028
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	3 130	2 028
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	3 130	2 028
12	Корректировка на инженерно-геологические условия, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	3 130	2 028
14	Корректировка на наличие подъезда к участку, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	3 130	2 028
16	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	0%	0%
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		1,00	1,00



19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		2,0	
20	Удельный вес i- го аналога	-	0,50	0,50
21	Сумма удельных весов объектов аналогов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 х стр.20 / стр.21)	-	1 565	1 014
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		2 579	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		221	
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 х стр.24)		569 918	
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 1 000)		570 000	

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

570 000

(пятьсот семьдесят тысяч) рублей

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

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.3.1. Описание объектов-аналогов для сооружений

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

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

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

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

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

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

Таблица 18. Подбор аналогов для зданий

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Цена предложения, руб.	оценка	1 000 000	2 500 000	1 100 000
Тип объекта	гараж (бокс)	гараж (бокс- склад)	гараж (бокс) / нежилое-склад	гараж (бокс) / нежилое- склад
Дата предложения	оценка	16.08.2024	19.02.2025	20.02.2025
Общая площадь, кв.м.	152,4 / 189,7	75	216	100
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	13 333,33	11 574,07	11 000,00
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская 28	р-н Восточный, ул. Антонова	Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр-н Восточный р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Революции 1905 года р-н Железнодорожный



Инженерное обеспечение	Электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
Этажность	1, имеются смотровые ямы	1	1	1
Физическое состояние	Среднее в хорошем техническом состоянии -152,4 кв.м. Сред/удовл, имеются повреждения -187,9 кв.м.	среднее , пригодно для использования	среднее , пригодно для использования	среднее , пригодно для использования
Типовая зона в пределах города	Среднеэтажная жилая застройка, рядом есть промышленные объекты, гаражные кооперативы	Среднеэтажная жилая застройка, рядом есть промышленные объекты, гаражные кооперативы	Среднеэтажная жилая застройка, рядом есть промышленные объекты, гаражные кооперативы	Среднеэтажная жилая застройка, рядом есть промышленные объекты, гаражные кооперативы
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.etagi.com/garages/9019232/	https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3784843718?context=H4sIAAA_AAAAA_wE_AMD_YToYOntzOjEzOiJsb2NhbFBvW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJiVjZVZWpYjk2NFZlMnNRIjlt90Ok23D8AAAA	https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1775985645

5.3. Обоснование корректировок для определения стоимости зданий

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

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

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

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

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки
Корректировка на дату	1 2 3	0 0 0	В данном случае поправка не принимается, так как все рассматриваемые объекты близки к дате оценки.
Цена продажи. Скидка на торг %. Для зданий будет одинакова	1 2 3	-21 -21 -21	Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений или зданий гаражного назначения может достигать до 21%, в нашем случае поправка составит -21%, в условиях кризиса и не стабильной экономической ситуации, так же стоит учитывать что совсем аналогичных объектов на рынке сейчас нет, подобные объекты продаются в составе производственных комплексов. Поправка согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024г, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.



			<p>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СБИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.</p> <p>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"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объекта</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Средняя величина</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений 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 высокочластные складские объекты</td> <td>15,5%</td> <td>10,2% - 20,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты, предназначенные для плавного производства</td> <td>17,1%</td> <td>11,0% - 22,8%</td> </tr> <tr> <td>4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения</td> <td>21,2%</td> <td>13,9% - 28,6%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства</td> <td>15,0%</td> <td>10,0% - 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		Средняя величина	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	11,1% - 22,9%	2. Специализированные высокочластные складские объекты	15,5%	10,2% - 20,8%	3. Объекты, предназначенные для плавного производства	17,1%	11,0% - 22,8%	4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	13,9% - 28,6%	5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,0%	10,0% - 21,0%																																																
Класс объекта	Неактивный рынок																																																																									
	Средняя величина	Расширенный интервал																																																																								
Цены предложений объектов																																																																										
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,0%	11,1% - 22,9%																																																																								
2. Специализированные высокочластные складские объекты	15,5%	10,2% - 20,8%																																																																								
3. Объекты, предназначенные для плавного производства	17,1%	11,0% - 22,8%																																																																								
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21,2%	13,9% - 28,6%																																																																								
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,0%	10,0% - 21,0%																																																																								
<p>Корректировка на местоположение (применяется для всех объектов одинаково)</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 местоположение в черте города. В данном случае корректировка не потребуется, так как объект оценки расположены в схожих экономических зонах, имеют в окружении старые постройки, промзоны, среднеэтажную постройки и т.д.</p>																																																																							
<p>Корректировка на масштаб (применяется для всех объектов одинаково)</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Данная поправка учитывает разницу по площади объектов. Корректировка в данном случае не потребуется, так как все рассматриваемые объекты расположены в одном диапазоне площадей до 300 кв.м., согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024г, ОКСПроизводственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.</p> <p>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.</p> <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"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м.</th> <th colspan="7">высотой</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>1,31</td> <td>1,35</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>1,32</td> <td>1,91</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>500-1000</td> <td>0,73</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,35</td> <td>1,70</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1000-5000</td> <td>0,54</td> <td>0,65</td> <td>0,74</td> <td>1,00</td> <td>1,25</td> <td>1,50</td> <td>1,85</td> </tr> <tr> <td>5000-10000</td> <td></td> <td>0,62</td> <td>0,69</td> <td>0,80</td> <td>1,00</td> <td>1,19</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <td>10000-20000</td> <td></td> <td></td> <td>0,67</td> <td>0,87</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>0,69</td> <td>0,74</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет производится на исходных данных площадью до 26000 кв.м.</p>	Площадь, кв.м.	высотой							до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	до 300	1,00	1,22	1,31	1,35				300-500	0,82	1,00	1,12	1,32	1,91			500-1000	0,73	0,82	1,00	1,35	1,70			1000-5000	0,54	0,65	0,74	1,00	1,25	1,50	1,85	5000-10000		0,62	0,69	0,80	1,00	1,19	1,34	10000-20000			0,67	0,87	0,84	1,00	1,13	>20000				0,69	0,74	0,89	1,00
Площадь, кв.м.	высотой																																																																									
	до 300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000																																																																			
до 300	1,00	1,22	1,31	1,35																																																																						
300-500	0,82	1,00	1,12	1,32	1,91																																																																					
500-1000	0,73	0,82	1,00	1,35	1,70																																																																					
1000-5000	0,54	0,65	0,74	1,00	1,25	1,50	1,85																																																																			
5000-10000		0,62	0,69	0,80	1,00	1,19	1,34																																																																			
10000-20000			0,67	0,87	0,84	1,00	1,13																																																																			
>20000				0,69	0,74	0,89	1,00																																																																			
<p>Корректировка на физическое состояние для гаража площадью 152,4 кв.м.</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+16 +16 +16</p>	<p>В данном случае корректировка потребуется, для все объектов аналогов, так как в более худшем состоянии, но пригодны для использования, поэтому корректировка принимается в размере минимального значения 1/2 от 1,32 или +16%. В данном случае исходя из анализа рынка для подобных объектов не всегда оказывает влияние состояние отделки и физическое состояние, так как оцениваемое здание более новой постройки, корректировка принимается в размере минимального значения. Аналоги все имеют схожий набор коммуникаций и возможность их подключения по требованию. Корректировка принимается для объектов придорожного сервиса.</p>																																																																							



			<p>Таблица 511. 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>1,96</td> </tr> <tr> <th>неудовл.</th> <td></td> <td>0,51</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	1,96	неудовл.		0,51	1,00
Физическое состояние объекта		аналог																						
		хорошее	удовл.	неудовл.																				
объект оценки	хорошее	1,00	1,32																					
	удовл.	0,76	1,00	1,96																				
	неудовл.		0,51	1,00																				
<p>Корректировка на физическое состояние для гаража площадью 187,9 кв.м</p>	<p>1 2 3</p>	<p>-12 -12 -12</p>	<p>В данном случае корректировка потребуется, для все объектов аналогов, тут оценщик учитывал, что оцениваемый объект по физическому состоянию уступает объектам аналогам, так как это более старая постройка, имеет более старые ворота, и не смотря на то, что аналоги хуже чем вышеуказанный объект оценки, но лучше чем данный гараж. Анализ рынка не показывает такую большую разницу, даже в минимальном значении корректировки – 24%, поэтому допустимо применить ½ данной поправки так как физическое состояние допустимо к ремонтным работам. . Аналоги все имеют схожий набор коммуникаций и возможность их подключения по требованию.</p> <p>Таблица 511. 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>1,96</td> </tr> <tr> <th>неудовл.</th> <td></td> <td>0,51</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	1,96	неудовл.		0,51	1,00
Физическое состояние объекта		аналог																						
		хорошее	удовл.	неудовл.																				
объект оценки	хорошее	1,00	1,32																					
	удовл.	0,76	1,00	1,96																				
	неудовл.		0,51	1,00																				

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

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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



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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	1 000 000	2 500 000	1 100 000
2	Общая площадь, кв.м.	152,4	75	216	100
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	13 333	11 574	11 000
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	13 333	11 574	11 000
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-21,0%	-21,0%	-21,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	10 533	9 144	8 690
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	10 533	9 144	8 690
10	Корректировка на наличие коммуникаций %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	10 533	9 144	8 690
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	10 533	9 144	8 690
14	Корректировка на функциональное использование, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	10 533	9 144	8 690
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	10 533	9 144	8 690
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	16,0%	16,0%	16,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	12 219	10 606	10 080
20	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	16%	16%	16%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,160	1,160	1,160
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,86	0,86	0,86
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам			2,59	
24	Удельный вес i- го аналога	-	0,33	0,33	0,33
25	Сумма удельных весов объектов аналогов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	4 073	3 535	3 360
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			10 969	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			152,4	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)			1 671 602	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			1 670 000	

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

1 670 000

(один миллион шестьсот семьдесят тысяч) рублей

В том числе стоимость земельного участка 182 кв.м. 470 000 рублей

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	1 000 000	2 500 000	1 100 000
2	Общая площадь, кв.м.	187,9	75	216	100
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	13 333	11 574	11 000
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	13 333	11 574	11 000



6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-21,0%	-21,0%	-21,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	10 533	9 144	8 690
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	10 533	9 144	8 690
10	Корректировка на наличие коммуникаций %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	10 533	9 144	8 690
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	10 533	9 144	8 690
14	Корректировка на функциональное использование, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	10 533	9 144	8 690
16	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	10 533	9 144	8 690
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	-12,0%	-12,0%	-12,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	9 269	8 046	7 647
20	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	12%	12%	12%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,12	1,12	1,12
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,89	0,89	0,89
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам		2,68		
24	Удельный вес i- го аналога	-	0,33	0,33	0,33
25	Сумма удельных весов объектов аналогов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	3 090	2 682	2 549
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		8 321		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		187,9		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)		1 564 505		
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		1 570 000		

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

1 570 000

(один миллион пятьсот семьдесят тысяч) рублей

В том числе стоимость земельного участка площадью 221 кв.м 570 000 руб.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Для определения стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный подход.

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 3 240 000руб.
- доходным подходом: Не применялся.

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

Полученная рыночная стоимость земельных участков и нежилых зданий укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты, полученный при анализе рынка от, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.



7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

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

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

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

3 240 000

(три миллиона двести сорок тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Реквизиты Свидетельств о государственной регистрации права	Кадастровый (условный) номер	Справедливая стоимость руб. (с учетом округления и без НДС)
1	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 187.9 кв.м., Инвентарный номер: 567-28, Литер: Б. Этажность 1.	03:24:023201:568	1 000 000
2	Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 221 кв.м.	03:24:023201:0239	570 000
3	Гараж, назначение: нежилое. Площадь: общая 152.4 кв.м. Инвентарный номер: 567-28. Литер: В. Этажность 1.	03:24:023201:569	1 200 000
4	Земельный участок, Категория земель: Земли населенных пунктов – Для размещения зданий. Площадь: 182 кв.м..	03:24:023201:0238	470 000

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

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

Оценщик

/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



/Бадмацыренова Ц.А./

07 марта 2025 г.



8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости:

Интернет сайт <https://www.avito.ru>

Перечень используемых источников информации

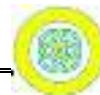
Нормативные документы:

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. Верховзина 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 2024г. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода . под ред. Лейфер Л.А. 2024. Нижний Новгород.
10. Справочник оценщика недвижимости 2024г. ОКС. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты. под ред. Лейфер Л.А. 2024. Нижний Новгород.
11. Справочник оценщика недвижимости 2024г. Земельные участки. ЧАСТЬ 2. . Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода . под ред. Лейфер Л.А. 2024. Нижний Новгород.
12. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf



ПРИЛОЖЕНИЯ 1. Фотографии объектов

Гараж общей площадью 187,9 кв.м.



Гараж площадью 152,4 кв.м





Гараж площадью 152,4 кв.м



Приложение 2. Копии документов Заказчика

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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


**КОПИЯ
ВЕРНА**

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:
 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.
 Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №5 от 10.06.2010 г.
 Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2010 г.
 Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 13.05.2010 г. Дата регистрации: 14.05.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902-1.

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор: / Бакхина Е. В. /

03-АА 006508





ИНДИВИДУАЛЬНО-ПРАВОВОЙ КАДАСТРОВЫЙ ПАЛАТА РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ БУРЯТИИ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Улицы

Центр №	_____	Валовый участок	_____
№ документа ДЗЗ № 03/2011/7-36/14			
Кадастровый номер	8:04:0010100/001		
Нормативный адрес объекта	8:04:0010100		
Префиксальный номер	04:03:00100-4:004:000147-Ф007		
Дата введения номера в силу кадастрового кадастра недвижимости	21.11.2014		

Описание объекта недвижимости по участку:

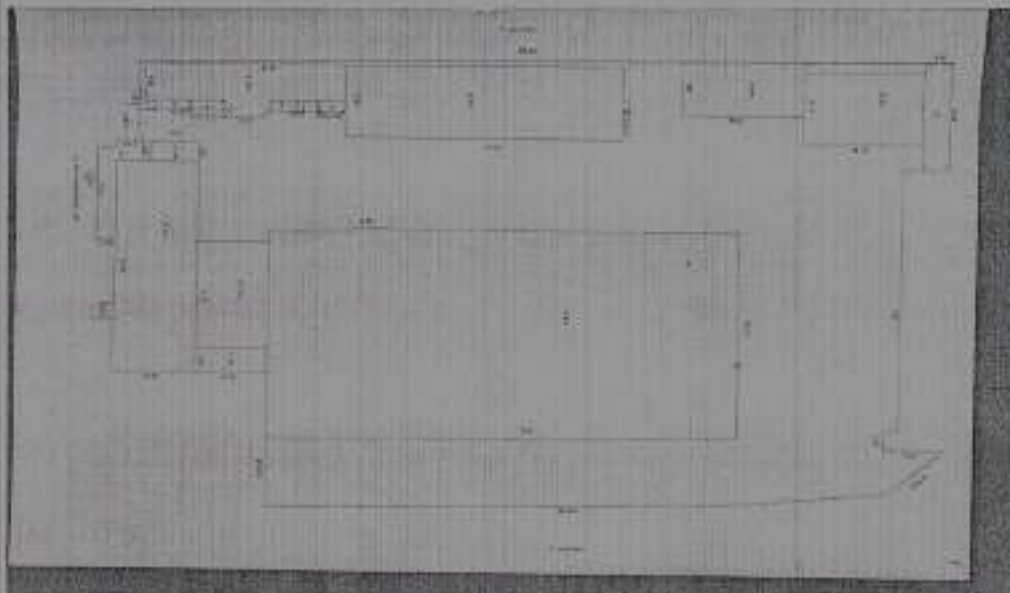
1	Адрес объекта недвижимости	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кирова, д. 28
2	Свойства характеристики	земельный участок
3	Площадь	152,0 кв. м
4	Назначение	земельный участок
5	Назначение	земельный участок
6	Материал наружных стен	кирпичные
7	Тип кровли и материал покрытия кровли	плоская
8	Кадастровый номер здания	8:04:0010100/001
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости	---
10	Сведения о готовности объекта к использованию (строительный акт)	---
11	Кадастровый номер помещений, расположенных в здании или сооружении	---
12	Сведения о праве: объект права собственности № 03-01/01/119/2010/0201 от 06.07.2010г. Владельцем недвижимого имущества является зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости Общество с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью "Чингис Трейд" ("ООО ЧТ")	
13	Сведения о праве: объект права собственности № 03-01/01/119/2010/0201 от 06.07.2010г. Владельцем недвижимого имущества является зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости Общество с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью "Чингис Трейд" ("ООО ЧТ")	
14	Сведения о праве: объект права собственности № 03-01/01/119/2010/0201 от 06.07.2010г. Владельцем недвижимого имущества является зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости Общество с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью "Чингис Трейд" ("ООО ЧТ")	
15	Сведения о праве: объект права собственности № 03-01/01/119/2010/0201 от 06.07.2010г. Владельцем недвижимого имущества является зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости Общество с ограниченной ответственностью "Управление недвижимостью "Чингис Трейд" ("ООО ЧТ")	
16	Сведения о кадастровых объектах	---
17	Сведения о кадастровых объектах	---
18	Сведения о кадастровых объектах	---
19	Сведения о кадастровых объектах	---
20	Сведения о кадастровых объектах	---
21	Сведения о кадастровых объектах	---
22	Сведения о кадастровых объектах	---
23	Сведения о кадастровых объектах	---
24	Сведения о кадастровых объектах	---
25	Сведения о кадастровых объектах	---
26	Сведения о кадастровых объектах	---
27	Сведения о кадастровых объектах	---
28	Сведения о кадастровых объектах	---
29	Сведения о кадастровых объектах	---
30	Сведения о кадастровых объектах	---
31	Сведения о кадастровых объектах	---
32	Сведения о кадастровых объектах	---
33	Сведения о кадастровых объектах	---
34	Сведения о кадастровых объектах	---
35	Сведения о кадастровых объектах	---
36	Сведения о кадастровых объектах	---
37	Сведения о кадастровых объектах	---
38	Сведения о кадастровых объектах	---
39	Сведения о кадастровых объектах	---
40	Сведения о кадастровых объектах	---
41	Сведения о кадастровых объектах	---
42	Сведения о кадастровых объектах	---
43	Сведения о кадастровых объектах	---
44	Сведения о кадастровых объектах	---
45	Сведения о кадастровых объектах	---
46	Сведения о кадастровых объектах	---
47	Сведения о кадастровых объектах	---
48	Сведения о кадастровых объектах	---
49	Сведения о кадастровых объектах	---
50	Сведения о кадастровых объектах	---
51	Сведения о кадастровых объектах	---
52	Сведения о кадастровых объектах	---
53	Сведения о кадастровых объектах	---
54	Сведения о кадастровых объектах	---
55	Сведения о кадастровых объектах	---
56	Сведения о кадастровых объектах	---
57	Сведения о кадастровых объектах	---
58	Сведения о кадастровых объектах	---
59	Сведения о кадастровых объектах	---
60	Сведения о кадастровых объектах	---
61	Сведения о кадастровых объектах	---
62	Сведения о кадастровых объектах	---
63	Сведения о кадастровых объектах	---
64	Сведения о кадастровых объектах	---
65	Сведения о кадастровых объектах	---
66	Сведения о кадастровых объектах	---
67	Сведения о кадастровых объектах	---
68	Сведения о кадастровых объектах	---
69	Сведения о кадастровых объектах	---
70	Сведения о кадастровых объектах	---
71	Сведения о кадастровых объектах	---
72	Сведения о кадастровых объектах	---
73	Сведения о кадастровых объектах	---
74	Сведения о кадастровых объектах	---
75	Сведения о кадастровых объектах	---
76	Сведения о кадастровых объектах	---
77	Сведения о кадастровых объектах	---
78	Сведения о кадастровых объектах	---
79	Сведения о кадастровых объектах	---
80	Сведения о кадастровых объектах	---
81	Сведения о кадастровых объектах	---
82	Сведения о кадастровых объектах	---
83	Сведения о кадастровых объектах	---
84	Сведения о кадастровых объектах	---
85	Сведения о кадастровых объектах	---
86	Сведения о кадастровых объектах	---
87	Сведения о кадастровых объектах	---
88	Сведения о кадастровых объектах	---
89	Сведения о кадастровых объектах	---
90	Сведения о кадастровых объектах	---
91	Сведения о кадастровых объектах	---
92	Сведения о кадастровых объектах	---
93	Сведения о кадастровых объектах	---
94	Сведения о кадастровых объектах	---
95	Сведения о кадастровых объектах	---
96	Сведения о кадастровых объектах	---
97	Сведения о кадастровых объектах	---
98	Сведения о кадастровых объектах	---
99	Сведения о кадастровых объектах	---
100	Сведения о кадастровых объектах	---



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Имя			
ИНД. ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ (ОУЩЕСТВЛ.)			
Лист №	2	Листов всего	3
19 ^е марта 2015 г. № 03/2015-06/352			
Кадастровый номер		03-24-003001-560	

Схема размещения объекта недвижимости на земельном участке:



Масштаб 1:

Исполнил		D. S. Astashevskiy
Директор филиала ФБУ Росстандарт	Инженер	Инженер-кадровик

М.П.



КАДАСТРОВЫЕ ЧАСТИ

Квартал	
Генеральный план территории	
Лист №	Листов
"У" от 2013 г. № 01/201-15-86352	
Кадастровый номер	01-04-077001-505

Сведения о частях здания, сооружения

Поме- щен- ие	Учетный номер части	Ориентировочные характеристики здания и сооружения			Степень использования части	Характеристики части
		Этаж	Эксплуатация	Длина плоскости		
1	—	—	беск.	—	—	Домовладельческое управление

Информация	№ 1	№ 2
Информация	Информация	Информация

Л.П.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

БАХЛОВА Е. В. ДИРЕКТОР
Евродока В. В.

КОПИЯ
ВЕРНА

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:

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

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

Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.06.2010 г.

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

Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

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

Адрес (местонахождение):

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

Кадастровый (или условный) номер:

03-24-023201:0238

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Регистратор:

/ Бахлова Е. В. /

03-АА 006509





**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор: / Бахаева Е. В. /

03-АА 006506



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
СЕРЕЖКИН В.В.
**КОПИЯ
ВЕРНА**



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ
БЮРЯТИИ

БАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

КДЛ

Коды	
002 00002 002000000 00000001	
Лист №	Начало документа
19 марта 2015 г. № 03/2015/536170	
Кадастровый номер	03:04:007001:568
Номер кадастрового квартала	03:04:007001
Серийный номер	03:04:007001:20199-000188-Ф-567
Дата вынесения номера в государственную кадастровую реестр недвижимости	27.11.2014

Описание объектов недвижимости и их частей:

1	Адрес (полное наименование)	Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Красноармейская, д 24		
2	Степень застройки участка	площадь	187,9	м ²
		стоимость	1 млн руб.	(включая затраты)
3	Планировка	Общеплановая		
4	Назначение	Жилая		
5	Количество этажей, в том числе подземных этажей	1		
6	Материал наружных стен	Кирпичное		
7	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)	1989		
8	Кадастровая стоимость (руб.)	711506,13		
9	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого располагается объект недвижимости	—		
10	Степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
11	Кадастровый номер помещений, расположенных в здании или сооружении	—		
12	Сведения о правообладателе объекта недвижимости: № 04-01-01/154/2010-389 от 18.07.2010. Выданы инвестиционные акции федерального государственного фонда имущества "Фонд" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Групп Сервис Менеджмент". Свидетельство о государственной регистрации и праве в том, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных описания объекта недвижимости инвестиционному записи в реестре к/д. Размер доли: 1/1			
13	Сведения о включении в реестр объектов государственного назначения	—		
14	Особые отметки: Сведения об объеме капитального строительства указаны на основании сведений, полученных из государственного кадастра недвижимости на 01.01.2014 г.			
15	Сведения о кадастровом объекте	—		
	Дополнительные сведения			
16	16.1 Кадастровый номер объектов недвижимости, образующих объект недвижимости	—		
	16.2 Кадастровый номер объектов недвижимости, образующих объект недвижимости	—		
	16.3 Кадастровый номер объектов, принадлежащих участку в кадастровом учете	—		
17	Удиректор сведений государственного кадастра недвижимости (дата составления сведений об объекте): Сведения об			

Исполнитель Иванова Наталья Александровна	Подпись Иванова	О. Е. Антонова Заместитель директора
--	--------------------	---

М.П.

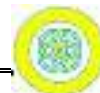


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
КОПИЯ ВЕРНА

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Центр	
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ	
Лист №	2
Виды земель	1
19 апреля 2003 г. № 03/201/17-86/20	
Кадастровый номер:	03/01/02301/508
объект недвижимости объект кадастров учета	
Инициалы	И. И. Антонова
Подпись	Инициалы

МП



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Борисов В.В.
КОПИЯ ВЕРНА

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

Улицы (или площади, подмосковные территории)	
Лист №	Всего листов
19-марта-2013 г. № 03/2013-кадастр	
Кадастровый номер 50:24:011201:208	

Самостоятельно сформированный документ по данному объекту.

Масштаб 1:

Исполнил	Ю.В. Артюхов	
Исполнительный директор	Исполнитель	Исполнитель

5/11



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
**КОПИЯ
ВЕРНА**

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

№ 010

Территория
г. Москва, м.п. Ленинский район, д. 10/1

Лист № 1

Всего листов: 1

№ 19 марта 2015 г. № 03/2011/13-86370

Кадастровый № участка: 50:14/003/2011/003

Сведения о части здания, сооружении

Номер по	Участки номер	Основные характеристики, условия пользования			Сведения о кадастровой стоимости	Характеристики части
		Тип	Сложность	Степень износа		
1	—	—	45-6	—	—	Доверительное управление

Исполнитель:

И.В. Архипов
Менеджер филиала

М.П.



СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации права

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

Еврейков В.В.
Директор

Дата выдачи: 16.07.2010 г.

Документы-основания:
Практика доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902.
Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц №5 от 10.06.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 16.05.2010 г.
Изменения и дополнения в Практику доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 13.05.2010 г. Дата регистрации: 18.05.2010 г. Номер регистрации: 1728-94197902-1.

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

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Для размещения зданий.
Площадь: 221 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Красноармейская, 28



Кадастровый (или условный) номер:
03:24:023201:0239

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03:05:01/155/2010-390

Регистратор: / Бахлева Е. В.

03-АА 006507



№ 2	
2. Лист № 2	
План (чертеж, фото) границ земельного участка	
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ УЧАСТКА (земелька на государственных и муниципальных участках) Кадастровый номер 03-24-07320110238	
	
Генеральный директор КОПИЯ ВЕРНА	
	
Масштаб 1:500	Полномочный представитель ФГБУ «Технический регламент»



Генеральный директор
Евсеев В.В.
Фонд «Национальный кадастр»
Фонд «Национальный кадастр»

**КОПИЯ
ВЕРНА**

Лист № 2 из всего листов: 2

Управление Росреестра по Республике Буурвтия
Информация по кадастровому номеру, кадастровому номеру, кадастровому номеру земельного участка (земельного участка)

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМельНОГО УЧАСТКА (образован в результате деления земельного участка в кадастре)
№ 03:24:013201:0239
2009г. № 03:24:021001:0115

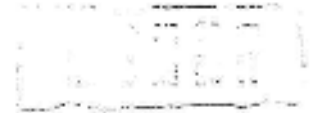
1	Кадастровый номер 03:24:013201:0239 Область сведения							
2	Прежний номер <u>03:24:021001:0115</u>							
3	Наименование участка: <u>Земельный участок</u>							
4	Местоположение: <u>здания, расположенные в границах земельного участка, кадастровый номер 03:24:021001:0115, расположенного по адресу: ул. Железнодорожная, д. 28</u> <u>ул. Железнодорожная, д. 28</u>							
5	Кадастровый класс:							
6	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов, занятые государством, военными, государственными учреждениями, организациями, религиозными объединениями, индивидуальными гражданами	Земли населенных пунктов, занятые государством, военными, государственными учреждениями, организациями, религиозными объединениями, индивидуальными гражданами	Земли населенных пунктов, занятые государством, военными, государственными учреждениями, организациями, религиозными объединениями, индивидуальными гражданами	Земли населенных пунктов, занятые государством, военными, государственными учреждениями, организациями, религиозными объединениями, индивидуальными гражданами	Земли населенных пунктов, занятые государством, военными, государственными учреждениями, организациями, религиозными объединениями, индивидуальными гражданами	Земли населенных пунктов, занятые государством, военными, государственными учреждениями, организациями, религиозными объединениями, индивидуальными гражданами	Земли населенных пунктов, занятые государством, военными, государственными учреждениями, организациями, религиозными объединениями, индивидуальными гражданами
7	Разрешенное использование земельного участка: <u>для размещения объектов недвижимости</u>							
8	Фактическое использование земельного участка: <u>для размещения объектов недвижимости</u>							
9	Цена	221 + 520 руб.	197	113	113	113	113	113
10	Сведения о правах							
11	Сособе отчуждения: <u>линейный, индивидуальное пользование, аренда, ипотека</u>							
12	Цель предоставления информации: <u>для предоставления информации</u>							
13	Дополнительные сведения: реквизиты счета, в котором открыт счет для приема платежей по оплате земельного участка							
14	Дата кадастрового плана: <u>03:24:013201:0239</u> <u>03:24:021001:0115</u>							
Министерство экономического развития Республики Буурвтия Управление Росреестра по Республике Буурвтия								
							 Иванов И.И. Финансирование	



КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ (участка) (полонена на государственные и земельные кадастры) Кадастровый номер: 03:24:023201:0239	Лист № 4
План (чертеж, с калитрами) земельного участка	
Масштаб: 1:50 Наименование государственного органа по г. Улан-Удэ, Республика Бурятия Республика Бурятия №	Жрушиса И. И.



Офисная ФГУП
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия



Технический паспорт

на нежилое здание

наименование гараж
(сокращенное наименование)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
(укажите подчеркнуто)

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

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

Дата составления технического паспорта « 13 » 07 2005 г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
ООО «Байкал-Мост»	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись

М.П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
Офисная ФГУП «Ростехинвентаризация» по Республике Бурятия	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись



М.П.



(Реестровый № _____)

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие права собственности с указанием кем, когда и за какие деньги выданы	Дороговладельческое право собственности	Подпись лица, ответственного за достоверность записи
уч.16.06.20г. рег.30.12.99г.	ООО «Байкал-Мост»	Свидетельство о государственной регистрации права от 30.12.1999г. 03 А № 017056		

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
По документам	Фактически	Застроенная	Земельная	Средняя	Прочая	грунт	остаток
		186,2					

III. Благоустройство здания – кв.м.

Эксплуатация	Категория	Оборудование				Центральное отопление	Водоснабжение				Газоснабжение	Электроснабжение	Лифты		
		ОГЭП	От тепловой централизованной системы	От АГВ	вечное		автономное	С централизованным	Горелки	С газовыми котлами			С газовыми котлами	Центральное	Жилищно-коммунальное
	182,4											182,4			

КОПИЯ ВЕРНА



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

Адрес: В Год постройки: 1995 Число этажей: 1

Группа капитальности: Высотной группой оценивается

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (трещины, сколы, деформации, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице 1	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес остаточной стоимости, %	Износ в %	Токовое значение износа	
							% износа к среднему (по табл. 10) %	в среднем
Фундаменты	бетонные блоки	хорошее				5		
а) Стены наружные и наружные б) перегородки	кирпичные	хорошее				5		
	железобетонные	хорошее				5		
Перегородки	Междуквартирные							
	подвальные							
Крыша	битумная кровля	хорошее				10		
Полы	цементнобетонные	хорошее				5		
Двери	Окна	двойные глухие				10		
	Двери	простые				10		
Внутренняя отделка	обои	хорошее				10		
Санузлы и ванно-туалеты	спинки					10		
	водопровод							
	Канализация							
	Гидроизоляция							
	Ванна							
	Сантехника							
	Раковина							
	Телефон							
Прочие работы	смотровые люки	хорошее				5		
Итого:						100%		

Процент износа (по 9) x 100
 Процент износа приведенный к 100 по формуле указанной в п. 7) 0 %

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И ТЕХНИЧЕСКОГО НАДЗОРА
КОПИЯ ВЕРНА



Упрощенные точки

Количество мест (мощность)

1)

2)

3)

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

Площадь по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м.	Высота (м)	Объем, куб.м.
Б	Семинное	$18,85 \times 9,88$	186,2	4,0	745

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ВЕРНИКОВ В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА.**



Наименование конструктивных элементов	Литера	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. веса поправками	Литера	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. веса поправками	Литера	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. веса поправками
элементы												
теплотехнические												
электрические												
санитарно-технические												
прочие работы												
Итого:												
Наименование конструктивных элементов	Литера	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. веса поправками	Литера	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. веса поправками	Литера	Уд. веса по таблице	Поправки	Уд. веса поправками
элементы												
теплотехнические												
электрические												
санитарно-технические												
прочие работы												
Итого:												

4. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей в рублях

Наименование здания и его частей	Кв. таблица	Измерения	Поправки к стоимости (коэффициенты) к:				Сумма поправок к стоимости	Мож-во (абсолют. и суб. изменения) к, руб.	Восстановит. Стоимость, руб.	% от кадастра	Действит. Стоимость
			Удельный	Фундамент	Климатич. район	район					
Объект								748	245838	6	210987

Генеральный директор
Борейко В. В.
КОПИЯ
ВЕРНА



Генеральный директор
Экспертная фирма

Улицы Кравцовская Дом № 28

1	2	3	4	5	6	Цены за помещение						13
						7	8	9	10	11	12	
15.03.2016	Э	1			гараж	152.4	152.4					3.70

Генеральный директор
Евдоким В. В.
**КОПИЯ
ВЕРНА**



Наименование элементов	Датиров		Датиров		Датиров		Датиров	
	Н	Удельный вес по таблице поправки	Н	Удельный вес поправки	Н	Удельный вес поправки	Н	Удельный вес поправки
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Эл.освещение								
Прочие работы								
Итого :		100	X		100	X		100
Формулы для подсчета площади и объема								
Наименование конструктивных элементов	Датиров		Датиров		Датиров		Датиров	
	Н	Удельный вес по таблице поправки	Н	Удельный вес поправки	Н	Удельный вес поправки	Н	Удельный вес поправки
Фундаменты								
Стены и перегородки								
Перекрытия								
Крыша								
Полы								
Проемы								
Отделочные работы								
Эл.освещение								
Прочие работы								
Итого :		100	X		100	X		100
Формулы для подсчета площади и объема								

XII. Нечисленние стоимости служебных построек в ценах. № 07.00

Датиров	Наименование построек	№ таблицы	Иммерител.	Степ. измерения по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на :		Ст-та измеритель поправки	Кор-коэффициент-м.к.б., исключенный из к.з.	Вост. стоимость в руб./м.	% дохода	Действит. Ст-та в руб./м.
					Удельный вес	Значит. работ					

Генеральный директор
Евдокимов В.В.



**КОПИЯ
ВЕРНА**



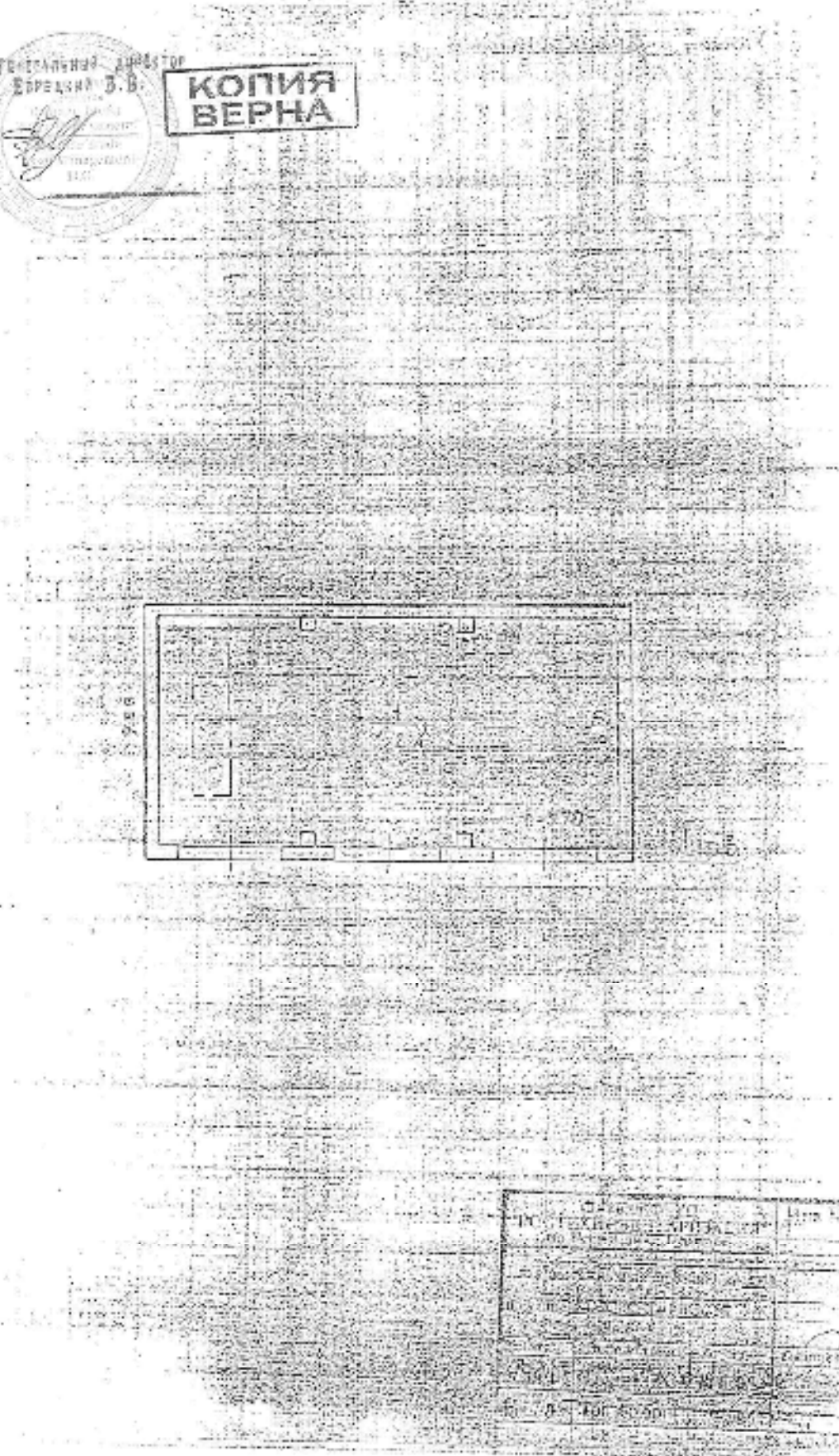
Таблица

Условно-объемная оценка

№ п/п	Наименование объектов недвижимости	Объем	Условно-объемная оценка
1	Земельный участок	1000 кв. м	1000
2	Земельный участок	1000 кв. м	1000
3	Земельный участок	1000 кв. м	1000
4	Земельный участок	1000 кв. м	1000
5	Земельный участок	1000 кв. м	1000
6	Земельный участок	1000 кв. м	1000
7	Земельный участок	1000 кв. м	1000
8	Земельный участок	1000 кв. м	1000
9	Земельный участок	1000 кв. м	1000
10	Земельный участок	1000 кв. м	1000



**КОПИЯ
ВЕРНА**



№ п/п	Наименование объектов недвижимости	Объем	Условно-объемная оценка
1	Земельный участок	1000 кв. м	1000
2	Земельный участок	1000 кв. м	1000
3	Земельный участок	1000 кв. м	1000
4	Земельный участок	1000 кв. м	1000
5	Земельный участок	1000 кв. м	1000
6	Земельный участок	1000 кв. м	1000
7	Земельный участок	1000 кв. м	1000
8	Земельный участок	1000 кв. м	1000
9	Земельный участок	1000 кв. м	1000
10	Земельный участок	1000 кв. м	1000



№ объекта недвижимости	Категория недвижимости	№ кадастрового листа	№ кадастрового участка	Длина (м)	Ширина, площадь	Длина ступеней	№ ступеней	№ этажа	Итоговая	Средняя цена по району	Площадь земельного участка	Временная стоимость в руб.	№, дата	Действительная стоимость в руб.

XIV. Общая стоимость (в руб.)

Итого	Земельный участок		Служебное помещение		Оборудование		Итого	
	Восстановительная	Добавочная	Восстановительная	Добавочная	Восстановительная	Добавочная	Восстановительная	Добавочная
2005 г.	245363	210637					245363	210637

с 13-го 01 2005 г. Исполнитель: Мухомов С.С.
 с 13-го 01 2005 г. Проверил: Чурикова Н.П.

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	с 13-го 01 2005 г.	с -го -го 200 г.	с -го -го 200 г.	с -го -го 200 г.
Обследовал	Ильин И.С.			
Проверил				





К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ

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

В целях учета произошедших изменений здания обследуются каждые пять лет.





I. Регистрация права собственности

(Реестровый № _____)

Фонд _____

На _____

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

II. Экспликация земельного участка – кв.м.

Площадь участка		Незастроенная площадь					
По документам	Фактически	Застроенная	Земельная	Озелененная	прочая	грунт	иные
		227,5					

III. Благоустройство здания – кв.м.

Видовое	Категория	Отделение						Итого	Лифты (шт.)					
		От ТЭЦ	От тепловой апаратурной котельной	От собственной котельной	От АГВ	прочие	электрооб.		С газовым	С газовым	массовые	грузовые		
		187,9												

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Борейский В.В.

КОПИЯ
БЕРНА



IV. Общие сведения

Назначение: гараж

Использование: тоже

Количество мест (мощность):

а) _____

б) _____

в) _____

г) _____

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

Итера по плану	Наименование здания и его частей	Формула для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь кв.м.	Высота (м)	Объем куб.м.
Б	Основное	$18.30 \cdot 12.43$	227.5	3.85	876

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
КОРЖИКИ В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



VI. Описание конструктивных элементов основных приборов и определение их износа

Литера Б Год постройки 1969 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка)	Техническое состояние (обдл, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивных элементов, %	Износ в %	% износа к стр. от. 2000-2100	Тесты	
								ИЗН	ИЗН-2
Фундаменты	железобетонный	хорошее				20			
	а) Стены наружные и внутренние	кирпичные	удовл.			25			
	б) перегородки	кирпичные							
Перекрытия	Чердачные	железобетонные	хорошее			10			
	Междуэтажные								
	подвальные								
Крыша	мягкая кровля	удовл.				30			
Полы	бетонные	хорошие				20			
Проемы	Окна	двойные глухие	удовл.			25			
	Двери	филенчатые, простые	удовл.			25			
Внутренняя отделка	обои	хорошие				20			
Наружная отделка	отопление	да	удовл.			30			
	водопровод								
	канализация								
	гор. водосн.								
	Вентиляция								
	Электричество	да							
	Радио								
	Телефон								
Прочие работы	санитарная мех.	хорошее				10			
Итого:						100%			

Процент износа приведенный в 100 по формуле удельный вес (гр.7) x 100

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЕВИК Д. В.

КОПИЯ ВЕРНА



IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	Уд. вес по таблице	Покрытия	Уд. вес с покрытием	Уд. вес по таблице	Покрытия	Уд. вес с покрытием	Уд. вес по таблице	Покрытия	Уд. вес с покрытием
Фундаменты									
Толы и перегородки									
Перекрытия									
Стены									
Толы									
Трассы									
Удалочные работы									
Электроосвещение									
прочие работы									
Итого:									
Наименование конструктивных элементов	Литера			Литера			Литера		
	Уд. вес по таблице	Покрытия	Уд. вес с покрытием	Уд. вес по таблице	Покрытия	Уд. вес с покрытием	Уд. вес по таблице	Покрытия	Уд. вес с покрытием
Фундаменты									
Толы и перегородки									
Перекрытия									
Стены									
Толы									
Трассы									
Удалочные работы									
Электроосвещение									
прочие работы									
Итого:									

X. Итоговое восстановление и действительная стоимость здания и его частей в ценах 01.01.09

Наименование здания и его частей	Покрытие	Уд. вес по таблице	Покрытия	Потери от стоимости (коэффициент) от:		Сумма потерь с покрытием	Материал (объем, куб. м, площадь, кв. м)	Восстановит. Стоимость руб.	% от цены	Действит. Стоимость
				Удалочной	Грубой (капитал) работ					
Основание							876	316642	23	343814

Генеральный директор
КОПИЯ ВЕРНА
 ООО "Эксперт-Аудит"



XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Эксплуатационные работы											
Итого:		100	X			100	X			100	X
Формулы для подсчета площади и объема											
Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Эксплуатационные работы											
Итого:		100	X			100	X			100	X
Формулы для подсчета площади и объема											

XII. Исчисление стоимости служебных построек в ценах 01.01.99.

Литера	Наименование построек	№ спорных	№ таблиц	Итого	Поправки в стоимости (коэффициенты) на:			Сумма поправки	Квадратная метр, погонный метр	Восстановительная стоимость в рублях	% отсто
					Удельный вес	Классификация	разнов				

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
 КРЕДИТОВ В.И.
КОПИЯ ВЕРНА



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Красовский В. В.
**КОПИЯ
ВЕРНА**



Формат 71/101		Лист №
"ИСТИ" ООО "ИСТИ" (ООО "ИСТИ")		№
Имя: [Name]		
Адрес: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Красноярская, 22		
Дата:	Подготовлено:	Формат:
5.02.07	Технический	Итого:
11.02.09	Получено	Итого:



Экспликация к плану строения

Улица Красноармейская дом № 28

Дата записи	Высота по плану	Этаж	№ помещения	№ комнаты по плану	Назначение помещения	Площадь помещения						Площадь участка по плану
						общая площадь	используемая	подсобная	и др.	и др.	и др.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
13.05.05г.	0	1		1	склад	8,0	8,0					2,55
				2	склад	14,5	14,5					
				3	электрощитовая	22,0	22,0					
				4	мастерская	15,2	15,2					
				5	гараж	78,8	78,8					
				6	гараж	49,4	49,4					
					Итого:	187,9	187,9					

Генеральный директор
Иванов И.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



XIII. ограждения и сооружения (замошени) на участке

Порядковый номер объекта	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	размеры		Площадь кв. м	№ обрешетки	№ таблички	Идентифик. Ст-ль, измерения по таблице	Пояснение по сплавкам забора	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			Длина (м)	Ширина, высота								
1.55												

XIV. Общая стоимость (в руб.)

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

с 12.07.2000 г.
с 11.07.2000 г.

Исполнил Моздок С.С.
Проверил Моздок Н.П.

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	с 12.07.2000 г.	с " " " 2000 г.	с " " " 2000 г.
Обследовал	Ильин И.С.		
Проверил			





К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ

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

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые пять лет.



Генеральный директор
Евсеев В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**





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. Балхашинова, 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. Галогическая, 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 /ИЗ25R/776/0000003/24 - 001653 от 02-го декабря 2024 г. ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в соответствии с тем, что указано в назве Договора страхования и Страховым законным Договор страхования №433-154476/24 /ИЗ25R/776/0000003/24 - 001653 от 02-го декабря 2024 г. в соответствии с Правилами обязательного страхования оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 02.12.2024 г. (далее - Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. ПАО «Сбербанк России» Информационная Сер. 8125 7695183-адрес КСД по Республике Бурятия (информационная - 020402) 12.01.2020 Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Д.Т. Савурова, влд №7 1, д. 5
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее - Страховщик 1), в лице (от имени и в интересах организации и своим страховым агентом) ООО «Адрес инвестиционные Ресурсы» ИНН 503015, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, ПИН 50301579 С/И №0528 от 23.09.2014 г., эл. адрес: info@address.ru, тел. (495) 956-33-77 2.2. АО «Альфа Страхование» (далее - Страховщик 2), в лице (от имени страхового подразделения и своим страховым агентом) ООО «Адрес инвестиционные Ресурсы» ИНН 503015, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, ПИН 50301579 С/И №0528 от 23.09.2014 г., эл. адрес: info@address.ru, тел. (495) 788-09-93, факс: (495) 788-08-81
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объекты страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные выгоды, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательному, возмездному страхованию оценщиков в рамках заключенного договора на проведение оценки, в (далее) иных случаях. 3.2. Объекты страхования не подлежат по пропорционале возмещению Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с: оценкой, связанной со Страховщиком 1 периодом страхования из его заявки при оценке деп. судебных и арбитражных дел, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, включая Страхователь несет в результате предоставления ему предвзятой информации третьими лицами, включая в обязательном порядке деловых партнеров.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный страхователем и факт наступления события, в результате которого или при причинении Страхователем или иным лицом ущерба Страхователю 1 факт причинения ущерба деловому (деловому) Страхователю и включение имущественных требований федеральной организации оценки, экспертов в рамках оценочной деятельности Самостоятельной организации (далее - Организация) Общества «Адрес инвестиционные Ресурсы» (далее - Организация) к лицам, которых оценивает Страхователь по своим заявленным ущербам. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на оплату услуг экспертов и адвокатов, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления предвзятой информации третьими лицами.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С 02-го декабря 2025 года до 02-го июня 2026 года, однако, обязательство заключенным при условии оплаты страховых премий в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие в случае наступления страхового случая в соответствии с условиями настоящего договора страхования, или в случае отзыва лицензии (в том числе, в случае отзыва лицензии) у Страхователя.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховой случай, произошедший в результате действий (бездействия) Страхователя, повлекших ущерб в течение Периода страхования или Российского периода. Ретроактивный период по отношению к Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять свою деятельность.
7. СТРАХОВЫЕ ВОСКОМПЕНС:	7.1. В случае наступления страхового случая, подлежащего возмещению Страхователем при наступлении страхового случая по настоящему Договору, возмещаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1, 10.4.2, 10.4.3 и 10.4.4. Права страхования.
8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):	8.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в зависимости от п.2.1, указанного Договора) устанавливается в размере 342 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Ресурсов по уплате (в соответствии с п.2.1, указанного Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНКЛИНГ:	9.1. По настоящему Договору франкинг не устанавливается.
10. ПЕРИОД ОБЯЗАТЕЛЬНОСТИ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит уплате по адресу: Страхователь третьим лицом (Адрес инвестиционные Ресурсы) Общества «Адрес инвестиционные Ресурсы», Адрес регистрации: 105266, г. Москва, ул. Пятницкая пер. д. 2а, ИНН 5001392711. При наступлении события страховая премия третьим лицом по указанной ссылке и в установленный срок. Страхователь несет ответственность по настоящему договору страхования по оплате страховой премии согласно условиям Договора. Компания не несет ответственности за отмену или изменение условий страхования третьими лицами - в том числе Ресурсами. 10.2. При наступлении страхового случая, указанный Договор, является действительным и силу и не имеет значения при условии предоставления им информации.

СТРАХОВАТЕЛЬ
[Подпись]
Баймакеев Владимир Евгеньевич

СОСТРАХОВЩИКИ
От Страхователя:
[Подпись]
Начальник Отдела страхования
Баймакеев Владимир Евгеньевич
ООО «Адрес инвестиционные Ресурсы»
[Подпись]







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 Люровне**

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
 22 107078, г. Москва, а./я 308 | E-mail: info@aroroo.ru | Web: www.aroroo.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоцированный член Европейской
 группы ассоциаций оценщиков (TEG&VA)



Член Торгово-промышленной палаты
 Российской Федерации



Член Международного комитета
 по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацзыреновой Цыжигмы Аюровны

(Ф.И.О. выписки как лично выполняющей организации)

о том, что Бадмацзыренова Цыжигма Аюровна

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

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

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

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

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

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

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

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

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



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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13 июня 2024 г.

Дата составления выписки 13 июня 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюрикюк



Информация об объектах Аналогах

УЧАСТОК ПОД ИЖС, 5.4 СОТ. НА ПРОДАЖУ В УЛАН-УДЕ
 Бурятия, Улан-Удэ

2 000 000 RUB

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Площадь участка	5.4 сот.
Назначение участка	ИЖС

ОПИСАНИЕ

Объект недвижимости

— Подается земельный участок на ул. Дзержинская, в Микрорайоне Республика Бурятия.

— Уникальный земельный участок расположен вдали от дорог, которые являются препятствием для строительства многоэтажных домов (центр мкр. №22, не более 15 минут от центра города Улан-Удэ).

— Длительный земельный участок площадью 5,4 сот. расположен в тихой и экологически чистой местности недалеко от магистральной автодороги.

— Идеальное место для размещения здания любого назначения (для бизнеса).

— Идеальное место для размещения здания любого назначения (для бизнеса) в формате торговых центров (загородный центр) или (гипермаркет), в центре Улан-Удэ.

— В настоящее время в районе (район) участок используется как земельный участок под размещение коммерческих зданий.

Агентство недвижимости OnReal не берет комиссию с покупателей!

Хорошему покупателю предоставляется скидка!

Подходит под Дальневосточную ипотеку!

Срочно продаю земельный участок под размещение объектов ИЖС!


ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



<https://onreal.ru/ulan-ude/kypit-uchastok/61697337>



ulan-ude.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2062406910



Земельный участок, 33 сот.
7 200 000 ₽
 348 300 кв.м. Живильев

Евгень Андреевич
 37 объектов в базе
 На сайте 4 года 4 мес.

Согласие Родственников ГОЛЕЗНЫЕ ПЛОЩИ

[+7 301 430 13 68](tel:+730143013668)

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Нужна ли ипотека?

Есть ли скидки?

Почему так дорого?

Когда можно посмотреть?

Расположение

Евгень Андреевич

Описание

Согласие Родственников

ulan-ude.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2062406910

Земельный участок, 33 сот.
7 200 000 ₽
 348 300 кв.м. Живильев

Евгень Андреевич
 37 объектов в базе
 На сайте 4 года 4 мес.

Согласие Родственников ГОЛЕЗНЫЕ ПЛОЩИ

[+7 301 430 13 68](tel:+730143013668)

Записаться на просмотр

Спросите у продавца

Нужна ли ипотека?

Есть ли скидки?

Почему так дорого?

Когда можно посмотреть?


Расположение

Евгень Андреевич

Описание

Согласие Родственников

Расположение



Покупка | Договор купли | Новая | Квд и прострел


Калькулятор

https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_commercial_land_2062406910








ulan-ude.etagi.com/garages/9019232/

Главная Оценки недвижимости Характеристики Поиск недвижимости



Посмотреть 6 фото



Екатерина Викторовна

☎ +7 964 410 03 38

или оставьте ваш e-mail, и мы вам предложим

🇷🇺 +7 964 410 03 38

[Перезвоните мне](#)

[Написать специалисту](#)

Написать e-mail, мы вам предложим обработать заявку специалиста

Гараж, 75м² **1 000 000 ₽**

р-н Восточный, ул. Антонова 13 333 ₽/м²

[На карте](#) Стоимость услуг для покупателя 33 000 ₽

Описание

Имеется 16.03.24 @ 150 кв.метров

Продается гараж в связи с переездом в другой регион. Гараж находится в поселке Восточный, в Пезерно-строительном коттеджном районе №307 на первой линии. Гараж площадью 75 кв.м и высотой ворот 3*3м, подходит под автобус. Гараж оборудован под бокс СТО. Имеется пенка, электричество, смонтирована и сделана перегородка под кабинет. Смонтирована и. Хорошая территория. Отличный вариант для автолюбителя, заботящегося о своем авто. Звоните, ответим на все вопросы. Отличная покупка!

<https://ulan-ude.etagi.com/garages/9019232/>



Гараж, > 30 м² **2 500 000 Р**

8 938 807-37-48

Позвоните продавцу


Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Вы покупаете?


Когда можно посмотреть?

Позвоните продавцу



О гараже
Площадь: > 30 м²
Тип здания: Железобетонный

Расположение
Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр. - Восточный
ул. Железнодорожная



Расположение
Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр. - Восточный
ул. Железнодорожная

2 500 000 Р

8 938 807-37-48

Позвоните продавцу

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? Вы покупаете?

Когда можно посмотреть?

Позвоните продавцу

Описание
Площадь: 37 кв.м (37 кв.м), в хорошем состоянии, железобетонный, каркасный, металлический

09.07.2018 09:18:18 - 18.07.2018 09:18:18 (18.07.2018)

Похожие объявления

Понедельник, Вторник, Среда, Четверг, Пятница, Суббота, Воскресенье

Адрес: Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр. - Восточный, ул. Железнодорожная

Состояние: отличное

Средняя цена: 2 500 000 Р

Площадь: 37 кв.м

Тип здания: железобетонный

Позвоните продавцу

https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_3784843718?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBvYW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjIiVjZVZWVjYjYk2NFZ1MnNRIjt90Ok23D8AAAA



avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1775985645

Гараж, > 30 м² 1 100 000 Р

8 930 372-23-88

Новость сообщите
Получить уведомление



Спросите у продавца

Дарю свое авто

Габариты? Подвеска? Когда можно посмотреть?


Показать на карте
Местное авто
Звонки Avito

Посетить на продаже

О гараже
Площадь - 30 м² Ориент - Вост.
Тип гаража - Железобетонный


Расположение
Республика Бурятия, Улан-Удэ, Револьюции 1905 года
д-м Железнодорожный



avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1775985645

О гараже
Площадь - 30 м² Ориент - Вост.
Тип гаража - Железобетонный

Расположение
Республика Бурятия, Улан-Удэ, Револьюции 1905 года
д-м Железнодорожный



Описание
Продаю два железобетонных гаража общей площадью 100 кв.м. 50-50 кв.м. в каждом поделке, одна на запад, другая на восток. Оба гаража имеют бетонные полы, железные двери. Гаражи расположены по ул. Револьюции 1905 года по 100 м от конечной остановки 56 маршрута, удобный подъезд, вход в гараж, рядом было СТО. Земля в аренду у Ю.Б. в размере 1 100 000 руб. Продаю гаражи по причине переезда и отсутствия времени. У всех гаражей система отопления и света.

8 930 372-23-88

Получить уведомление

Спросите у продавца

Дарю свое авто

Как продать? Купить? Когда можно посмотреть?

Показать на карте
Местное авто
Звонки Avito

Посетить на продаже

https://www.avito.ru/ulan-ude/garazhi_i_mashinomesta/garazh_30_m_1775985645