



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 № 51-3/24

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества:

Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 145,6 кв.м.,
расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. клубный жилой
комплекс Европа, д. № 11.

Помещение, назначение: нежилое, общей площадью 505,2 кв.м.,
расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. клубный жилой
комплекс Европа, д. № 11.



<u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u>	15 марта 2024 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	26 марта 2024 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 21 от 18.03.2024 г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант»
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо».

УЛАН-УДЭ,
2024 г.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 21 от 18.03.2024г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

№ п/п	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации	Кадастровый (условный) номер	Объект права
1	03-АА № 652436 от 07.04.2015г.	03:24:022503:259	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа , дом № 11.
2	Выписка из ЕГРН от 25.07.2019г. гос.регистрация 03:24:022503:272-03/048/2019-6	03:24:022503:272	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 505,2 кв.м. Этаж: подвал. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа , дом № 11.

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **15.03.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **15.03.2024г. по 26.03.2024 г.** Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиками, участвующими в оценке, не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в Отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить ее надежность. Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости.

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 15.03.2024г.

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

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

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

Дата составления Отчета: 26.03.2024 г.

Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общей площадью 145,6 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, составляет (с учетом округления и без НДС):

3 880 000

(три миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 505,2 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, определенная с помощью сравнительного подхода составляет (с учетом округления и без НДС):

7 010 000

(семь миллионов десять тысяч) рублей.

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с последующими изменениями от 14.02.2024г.); а так же в соответствии с Федеральными стандартами, Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в том числе : Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия,



используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО I](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI), - Федеральный стандарт, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов АС «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

26.03.2024 г.



Содержание

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц	13
2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	14
2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	17
Рис.3. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г.....	19
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	19
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.....	23
Рис.6. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г.....	24
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	35
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	37
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	37
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	38
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	38
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	39
5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом.....	39
5.1.1. Описание объектов-аналогов.....	39
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	42
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	47
7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта	48
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	49
Приложение 1 Фотографии объекта.....	50
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	53
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика.....	68

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	51-3/24 от 26.03.2024 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 21 от 18.03.2024 г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта недвижимого имущества	Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 505,2 кв.м. Этаж: подвал. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность на основании документов Заказчика
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 «Квант», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	15.03.2024г.
Дата составления Отчета	26.03.2024г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 652436 от 07.04.2015г. - Копия кадастрового паспорта помещения т 26.09.2014г. - Копия технического плана помещения от 04.09.2017г. - Копия выписки из ЕГРН от 25.07.2019г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	3 880 000 рублей помещение 145,6 кв.м. 7 010 000 рублей помещение 505,2 кв.м.
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не применялся
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	3 880 000 рублей помещение 145,6 кв.м. 7 010 000 рублей помещение 505,2 кв.м.
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).
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчет об оценке).

1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 21 от 18.03.2024 г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объекта оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость недвижимого имущества расположенного по адресу: 670045, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Клубный Жилой Комплекс «Европа» д. 11. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1. кадастровый номер: 03:24:022503:259. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11. Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 505,2 кв.м. Этаж: подвал. кадастровый номер: 03:24:022503:272. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность на основании документов
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты свободного назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта недвижимого имущества	Рассматриваемые объекты оценки представляют четыре нежилых помещения, свободного назначения, помещение расположенное на первом этаже имеют свободную планировку,. Помещения расположенные в подвале, так же имеют аналогичную планировку. Недвижимое имущество является нежилым помещением общей площадью 145,6 кв.м. состоит из одного большого помещения и нескольких небольших технических помещений, помещение общей площадью 505,2 кв.м. состоит из одного большого помещения и нескольких небольших технических помещений.
Характеристика объектов недвижимого имущества	Рассматриваемые объекты расположены на первом и подвальном этаже жилого дома, в закрытой Клубном жилом комплексе «Европа». Все помещения имеют черновую отделку, в помещении площадью 505,2 кв.м. есть часть под чистовую отделку Все объекты находятся на охраняемой территории. Само по себе нежилое помещение имеет черновую отделку, несколько отдельных входов, и вход через центральный вход в жилой дом (где спуск осуществляется как по лестнице, так как по лифту)
Вид объекта	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты свободного назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества, для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки)
Предпосылки стоимости	- Дата оценки – 15.03.2024 г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объекты свободно назначения, расположенные в жилом доме, под любой вид деятельности, не запрещенный законодательством РФ.. - 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)	15.03.2024 г

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки.
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено. Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: Доверительного управления, которое не оказывает влияния на величину стоимости,, следовательно имущество оценивается на допущении, что оно свободно 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 «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы предоставленные для оценки	<i>Правоустанавливающие документы</i> -Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 652436 от 07.04.2015г. - Копия кадастрового паспорта помещения т 26.09.2014г. - Копия технического плана помещения от 04.09.2017г. - Копия выписки из ЕГРН от 25.07.2019г.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);	Не установлено
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования отчету об оценке	Не выявлено
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Определение иных расчетных величин не требуется

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

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

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

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

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.	
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5	
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.	
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001683 от 19.06.2023г . с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.07.2023г. по 31.12.2024г.	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 8(9021) 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru	
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора		
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064	
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г	
ИНН/КПП	0326499191/032601001	
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11	
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2023 г по 19 июня 2024 г. Страховой полис № 23840B4FC0007., выдан 13.06.2023г.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты	

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

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

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;

- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости по документам представляют собой нежилые помещения. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 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 стандартов.

В ходе определения стоимости объекта, оценщик указывает итоговую стоимость без учета НДС. В ходе Анализа рынка можно обнаружить объявления которые зачастую подаются собственниками (физическими лицами), к тому, же стоит отметить что не все юридические лица, обслуживаются с учетом НДС. Тема под названием «НДС в рыночной стоимости объекта оценки» является одной из нескольких «законсервированных» тем, актуальность которых признается, вроде бы, всеми, но далее периодически вспыхивающих перепалок на

оценочных форумах с места не сдвигается.¹ Поэтому оценщик, указывая стоимость, не должен выделять из нее какие-либо налоги, так же оценщику не нужно анализировать аналоги на предмет наличия в них НДС, с последующем его вычитанием.²

Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в отчете.

1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО³, 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:

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

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

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

В соответствии с Международными Стандартами Оценки наилучшее и наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное, разумное и разрешенное использование оцениваемого

¹ <http://tmpo.su/sluckij-a-a-nds-v-rynochnoj-stoimosti/>

² <https://www.sroarmo.ru/blog/nds-i-rynochnaya-stoimost-poziciya-sudov-v-2020-godu>

³ http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/docs/

объекта, которое должно удовлетворять следующим критериям: являться физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения, и обеспечивает наибольший экономический эффект.

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

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем 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, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При составлении Отчета были использованы следующие документы и материалы:

- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 652436 от 07.04.2015г.
- Копия кадастрового паспорта помещения т 26.09.2014г.
- Копия технического плана помещения от 04.09.2017г.
- Копия выписки из ЕГРН от 25.07.2019г.

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

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

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

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

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

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

Нежилое помещение

Нежилое помещение, принадлежат Заказчику на праве доверительного управления. Права собственности зарегистрированы в установленном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи.

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

Таблица 5

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации	Субъект права	Вид права
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 505,2 кв.м. Этаж: подвал.	03:24:022503:272	03:24:022503:272-03/048/2019-6 от 25.07.2019г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант»	Общая долевая собственность
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1.	03:24:022503:259	03-АА № 652436 от 07.04.2015 г.		

Существующие ограничения (обременения права) в Свидетельствах о государственной регистрации права – Доверительное управление.

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

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

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.

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 – 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. Общественный 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 объекта оценки в КЖК Европа



Рис. 2 . Местоположение объекта оценки, ул. Клубный жилой комплекс Европа

Описание и характеристики оцениваемого помещения составлены на основании копии кадастрового паспорта, данных осмотра и информации предоставленной Заказчиком.
Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.
Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблице 6

Таблица 6 Основные характеристики нежилых помещений

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Помещение площадью 145,6 кв.м.		
Наименование по техническому свидетельству	Помещение, назначение: нежилое	Св-во о государственной регистрации права 03-АА № 652436 от 07.04.2015г.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.	Св-во о государственной регистрации права 03-АА № 652436 от 07.04.2015г.
Литер	-	Технический план помещения
Год постройки	2014	Согласно данным из технического плана на помещение от 04.09.2014г.
Этажность	1	Технический план помещения, Кадастровый паспорт помещения
Текущее использование	Многоквартирный жилой дом, на первом этаже с нежилыми помещениями.	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые могут повлиять на результаты оценки объекта оценки	Наличие отдельного входа, наличие в помещении своих коммуникаций.	Данные на основании осмотра
Материал дверных/оконных проёмов	Металлические/ПВХ	Данные на основании осмотра
Наружная отделка фасадов (стояние)	Облицовка керамической и бетонной плиткой (хорошее)	Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Без отделки	Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральные	Информация заказчика
Конструктивная схема здания	Безригельный ж/б каркас с заполнением кирпичной кладкой, фундамент- ж/б, перекрытие – монолитное ж/б	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	70% площади жилого комплекса занято общественными и рекреационными объектами - газонами, парковыми зонами, прогулочными дорожками, спортивной площадкой, детским игровым комплексом и фруктовым садом. Спортивная площадка: с разметкой для волейбола и баскетбола, поле для футбола и корт для большого тенниса. Зона барбекю. По территории КЖК протекает ручей Верхняя Берёзовка.	Данные на основании осмотра
Помещение площадью 505,2 кв.м.		
Наименование по документам	Помещение, назначение: нежилое	Выписка из ЕГРН от 25.07.2019
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул.Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.	Выписка из ЕГРН от 25.07.2019
Год постройки	2014	Согласно данным публичной кадастровой карты 4
Этажность	1	Технический план помещения, Кадастровый паспорт помещения
Текущее использование	Нежилое помещение (на текущий момент не используется)	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые могут повлиять на результаты оценки объекта оценки	Наличие отдельного входа, наличие в помещении своих коммуникаций.	Данные на основании осмотра
Материал дверных/оконных проёмов	Металлические/ПВХ	Данные на основании осмотра
Наружная отделка фасадов	Облицовка керамической и бетонной	Данные на основании осмотра

⁴<https://pkk5.rosreestr.ru/#x=11985035.70969347&y=6777714.368327469&z=20&text=03%3A24%3A022503%3A237&type=5&pp=search&opened=1>

(состояние)	плиткой (хорошее)	
Внутренняя отделка	Без отделки	Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральные	Информация заказчика
Конструктивная схема здания	Безригельный ж/б каркас с заполнением кирпичной кладкой, фундамент- ж/б, перекрытие – монолитное ж/б	Информация заказчика
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	70% площади жилого комплекса занято общественными и рекреационными объектами - газонами, парковыми зонами, прогулочными дорожками, спортивной площадкой, детским игровым комплексом и фруктовым садом. Спортивная площадка: с разметкой для волейбола и баскетбола, поле для футбола и корт для большого тенниса. Зона барбекю. По территории КЖК протекает ручей Верхняя Берёзовка.	Данные на основании осмотра

Таблица 6а. Описание оцениваемого имущества

Помещение	Описание
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 145,6 кв.м. Этаж: 1. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.	Помещение в хорошем техническом и физическом состоянии, имеет черновую отделку (без отделки). Полы и стены довольно ровные, следов протечек нет. Удобное местоположения а так наличие отдельного входа. Хорошо подойдет под любой вид деятельности, коммерческого назначения, или сферы обслуживания.
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 505,2 кв.м. Этаж: подвал № б/н. Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11.	Помещение в хорошем техническом и физическом состоянии, имеет черновую отделку (без отделки, частично чистовая отделка стен). Полы и стены довольно ровные, следов протечек нет. Удобное местоположения а так наличие отдельного входа. Хорошо подойдет под любой вид деятельности, коммерческого назначения, или сферы обслуживания.

Таблица 7. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Средняя, вблизи расположенном окружении, находятся небольшие продуктовые магазины, загородные рестораны (Ресторанчо, Максим), дома отдыха, различные кафе и базы для отдыха. Так же в данном районе имеется Детский сад 143 Золотая Рыбка.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Данный район считается благоприятным, так как он расположен вблизи лесного массива, различных ручьев, так же по данному району расположен : Этнографический музей народов Забайкалья, Детский оздоровительный центр иппотерапии и верховой езды, центр отдыха Orange House, Дальше по трассе так же в районе Верхней Березовки расположен : Центр Восточной медицины.
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, права на которое оцениваются	-

2.4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки

Таблица 8

Группы зданий	нежилые
Существующее использование	Не используется
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Коммерческая- офисы (сфера обслуживания)
Мнение субъектов рынка ⁵	Коммерческое использование
Наилучшее использование	помещения различного назначения коммерческого использования

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

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

Наиболее эффективное использование (НЭИ) — принцип управления имуществом комплексом, в соответствии 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 неплохо, большое количество в окружении объектов для отдыха, рестораны, кафе, музеи, по данной автодороге есть детские лагеря. Клубный жилой комплекс находится на огороженной территории.

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

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилых помещений свободного назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности , следовательно все критерии финансовой оправданности и максимальной эффективности соблюдены.

⁵ 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.

Объекты свободного назначения		
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

Рис.3. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

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

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

Двухлетний спад.

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

Российская экономика январь 2024г.⁷

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

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

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

3.1. Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и

⁶ <https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62f84559a7947562171ac25>

⁷ https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskovy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf

электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

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

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

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

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

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

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

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

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

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

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

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

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

В феврале 2024 года⁸ потребительская инфляция замедлилась до 0,68% м/м, год к году изменение цен составило 7,69%. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,77% м/м за счет снижения темпов удорожания плодоовощной продукции до 3,01%, на остальные продукты питания рост цен сохранился практически на уровне января (0,44%). В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась до 0,26% на фоне снижения цен на электротовары, отечественные и импортные легковые автомобили. В секторе услуг цены изменились на 1,06% м/м.

За неделю с 5 по 11 марта 2024 года на потребительском рынке цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%.

⁸https://www.economy.gov.ru/material/file/b48dcf561f9bba0781d9351e6448bdcf/o_tekushchey_cenovoy_situacii_13_marta_2024_goda.pdf

Ускорило снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%), на остальные продукты питания инфляция сохранилась практически на уровне прошлой недели (0,13%). На непродовольственные товары на отчетной неделе цены снизились на 0,08% при значительном снижении цен на отечественные легковые автомобили и ускорении удешевления электро- и бытовых приборов. В секторе услуг¹ цены снизились на 0,06% на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. Потребительская инфляция в феврале 2024 года

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

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

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

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

Потребительская инфляция с 5 по 11 марта

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

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

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

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

Мировые рынки

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

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

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

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

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

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁹

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 101,2 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 126,7 %, обрабатывающих производствах – 74,8 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром;

⁹ https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf

кондиционировании воздуха – 114,0 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,1 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 960,8 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 109,0 %. На конец января 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 352,2 тыс. голов (на 0,9 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 133,8 (на 4,0 % меньше), поголовье свиней – 166,2 (на 0,1 % больше), овец и коз – 302,7 (на 1,1 % больше), птицы – 445,9 тыс. голов (на 3,9 % больше). В январе 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 4,1 тыс. тонн, что по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года больше на 17,7 %, молока – 2,3 тыс. тонн (меньше на 9,1 %), яиц – 6,7 млн штук (больше на 0,8 %). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе 2024 года составил 1972,2 млн рублей или 106,2 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В январе 2024 года на территории республики введен в эксплуатацию 301 жилой дом (728 квартир) общей площадью 59,6 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 39,1 %. Оборот розничной торговли в январе 2024 года составил 23,4 млрд рублей или 106,5 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. Индекс потребительских цен в январе 2024 года к январю 2023 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 109,8 %, непродовольственные товары – 109,7 %, услуги – 107,8 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рублей, что больше на 12,8 % по сравнению с декабрем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 103,6 % к уровню декабря 2022 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 февраля 2024 года составила 2,1 млн рублей. Задолженность по заработной плате увеличилась по сравнению с 1 февраля 2023 года в 5,6 раза, по сравнению с 1 января 2024 года осталась на прежнем уровне. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – декабре 2023 года в республике родилось 10244 человека, умерло – 11424, естественная убыль составила 1180 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,7 %) и числа умерших (на 4,6 %).

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

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



Рис.4. https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рубль. Наблюдается увеличение заработной платы на 41,6 % по сравнению с ноябрем 2023 года и увеличение на 12,8 % – с декабрем

2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 141,2 % к уровню ноября 2023 года и 103,6 % к уровню декабря 2022 года.

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

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

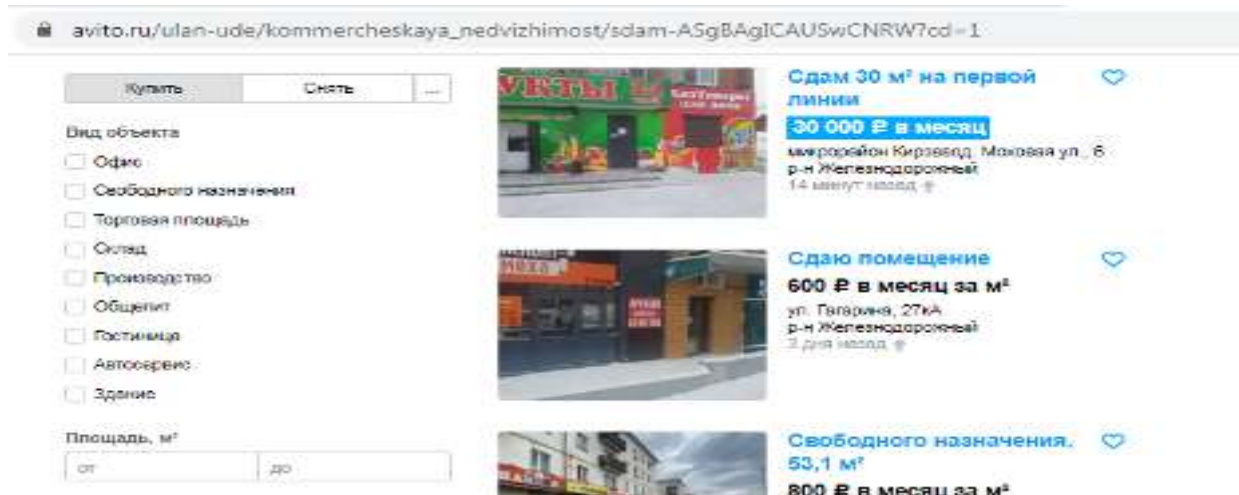
Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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



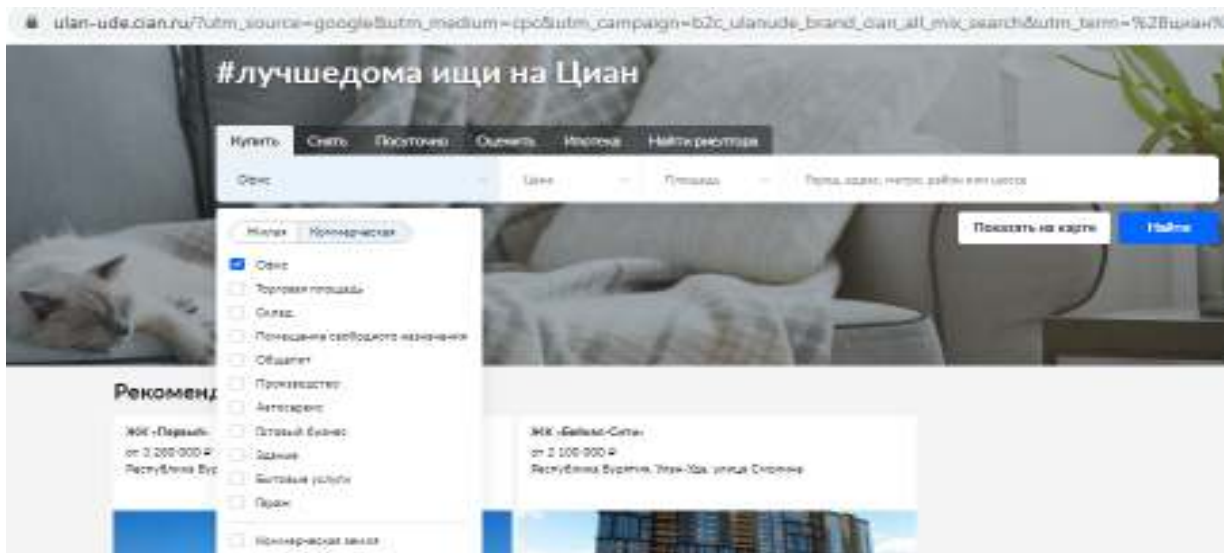


Рис. 5. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

Исходя из описания нежилых помещений, и классификации указанной на рис. 4, оцениваемые объекты относятся к недвижимости офисно-торгового назначения, и сходным типам объектов недвижимости. Согласно рис. 5 объекты оценки относятся к офисно-торговым объектам свободного назначения, и к сходным типам объектов. Так как помещения расположены в многоквартирном жилом доме.

Объекты свободного назначения		
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.

Рис.6. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г.

Территориально г. Улан – Удэ разграничен на три района: Советский, Железнодорожный, Октябрьский.

В каждом районе есть объекты коммерческой недвижимости, по очень высокой цене, а так же есть объекты по низкой цене, это связано с тем, что в нынешних условиях пандемии, многим собственникам стало тяжело содержать недвижимое имущество, так как цены на тарифы коммунальных услуг только выросли за прошлые 9 месяцев, рост цен происходил 2 раза, на некоторые услуги рост цен произошел 3 раза, помимо этого стоит учитывать что все это происходит в условиях кризиса. Некоторые собственники наоборот повышали цены. Средняя цена за 1 кв.м. по мнению оценщика осталась на том же уровне, что и ранее. Наиболее дорогим районом является Советский район г. Улан-Удэ, так как большая часть этого района расположена в Культурно-историческом центре, где много общественных и не только зданий являющимися Памятниками Архитектуры.

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

Далее рассматривается анализ предложений коммерческой недвижимости площадью различной площади, без ремонта, в цокольных или подвальных этажах, так же в анализе есть помещения расположенные и на первых этажах.










 <p>1/16</p> <p>Отдельный вход</p> <p>3 000 000 ₹ 3 132 ₹/м²</p> <p>Офис - 958 м² - 1/1 эт. ул. Домостроительная, д. 7 р-н Силикатный п.</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/5</p> <p>20 600 000 ₹ 3 398 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение - 6062 м² - 1/1 эт. ул. Южная, д. 3 р-н Кяхта</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/8</p> <p>Отдельный вход</p> <p>450 000 ₹ 500 000 ₹ 3 866 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение - 116.4 м² - 1/1 эт. ул. Профсоюзная, д. 10 р-н Гусиноозерск</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/8</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 400 000 ₹ 4 224 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение - 568.2 м² - 1/2 эт. ул. 40 лет Победы, д. 6/н р-н Усть-Брянь</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/6</p> <p>Отдельный вход</p> <p>1 700 000 ₹ 2 850 000 ₹ 5 934 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение - 286.5 м² - 2/2 эт. ул. Рокоссовского, д. 46 р-н Тарбагатай</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/13</p> <p>Отдельный вход</p> <p>1 650 000 ₹ 6 627 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение - 249 м² - 1/1 эт. ул. Первомайская, д. 22 р-н Татаурово</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/27</p> <p>550 000 ₹ 6 997 ₹/м²</p> <p>Торговое помещение - 78.6 м² - 1/1 эт. ул. Юбилейная, д. 47А р-н Старое Татаурово</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/6</p> <p>3 300 000 ₹ 3 600 000 ₹ 7 194 ₹/м²</p> <p>Офис - 458.7 м² - 1/1 эт. ул. Центральная, д. 4 р-н Гусиноозерск</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/19</p> <p>Отдельный вход</p> <p>17 400 000 ₹ 10 916 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение - 1594 м² - 1/1 эт. ул. Красноармейская, д. 20Б р-н Элеватор</p> <p>Показать телефон</p>

Рис 7. Предложения коммерческих помещений в цокольных этажах на сайте Этажи










 <p>1/9</p> <p>9 500 000 Р 11 346 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 837.3 м² - 1/3 эт. ул. Багульник 1 кв-л ДНТ, д. 298 р-н Багульник ДНТ</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/40</p> <p>Отдельный вход</p> <p>15 900 000 Р 12 370 Р/м²</p> <p>Офис - 1285.4 м² - 1/1 эт. ул. Новгородская, д. 17 р-н Стеклозавод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/8</p> <p>Отдельный вход</p> <p>1 950 000 Р 2 000 000 Р 13 096 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 148.9 м² - 1/1 эт. ул. Профессиональная, д. 47а р-н Заиграево пгт</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/13</p> <p>3 450 000 Р 3 500 000 Р 13 300 Р/м²</p> <p>Офис - 259.4 м² - 2/2 эт. ул. Ленина, д. 9 р-н Кижинга</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/20</p> <p>Отдельный вход</p> <p>1 800 000 Р 1 900 000 Р 13 585 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 132.5 м² - 1/1 эт. ул. Школьная, д. 10а р-н Тарбагатай</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/8</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 900 000 Р 3 000 000 Р 13 744 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 211 м² - 1/1 эт. ул. Юбилейная, д. 85 р-н Старое Татаурово</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/23</p> <p>8 000 000 Р 10 000 000 Р 16 938 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 472.3 м² - 2/2 эт. ул. Советская, д. 75 р-н Бичура с</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/17</p> <p>9 000 000 Р 17 314 Р/м²</p> <p>Офис - 519.8 м² - 2/2 эт. ул. Ключевская, д. 45а/2 р-н 19 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/6</p> <p>Отдельный вход</p> <p>5 500 000 Р 18 092 Р/м²</p> <p>Офис - 304 м² - 1/2 эт. ул. Тепличная, д. 1а р-н Нижние Тальцы</p> <p>Показать телефон</p>

Рис 7. Предложения коммерческих помещений в цокольных этажах на сайте Этажи










 <p>1/41</p> <p>Отдельный вход</p> <p>7 600 000 ₹ 7 700 000 ₹ 19 715 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение - 385.5 м² - 1/1 эт. ул. Мунгонова, д. 4 р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/34</p> <p>Отдельный вход</p> <p>14 000 000 ₹ 20 373 ₹/м²</p> <p>Торговое помещение - 687.2 м² - 1/1 эт. ул. Иркутская, д. 7Б р-н Кяхта</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/7</p> <p>14 800 000 ₹ 15 000 000 ₹ 20 470 ₹/м²</p> <p>Офис - 723 м² - 1/2 эт. ул. Комсомольская, д. 1 р-н Заиграево пгт</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/17</p> <p>Отдельный вход</p> <p>23 530 000 ₹ 20 680 ₹/м²</p> <p>Торговое помещение - 1137.8 м² - 1/1 эт. ул. Комарова, д. 119 р-н Загорск</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/49</p> <p>Отдельный вход</p> <p>25 000 000 ₹ 20 919 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение - 1195.1 м² - 2/2 эт. ул. Серебряный переулок, д. 36/1 р-н Верхняя Березовка</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/15</p> <p>Рекомендуем вам</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 900 000 ₹ 21 122 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение - 137.3 м² - 1/18 эт. ул. Боевая, д. 7в р-н Горьковский</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/22</p> <p>Рекомендуем вам</p> <p>6 990 000 ₹ 22 120 ₹/м²</p> <p>Офис - 316 м² - 3/5 эт. ул. Ботаническая, д. 38 р-н Проспект автомобилистов</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/8</p> <p>6 500 000 ₹ 22 807 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение - 285 м² - 1/1 эт. ул. Октябрьская, д. 65а р-н Ильинка</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/70</p> <p>30 700 000 ₹ 31 000 000 ₹ 22 948 ₹/м²</p> <p>Офис - 1337.8 м² - 2/2 эт. ул. Хоринская, д. 1а р-н Загорск</p> <p>Показать телефон</p>

Рис 7. Предложения коммерческих помещений в цокольных этажах на сайте Этажи











 <p>Отдельный вход</p> <p>1 500 000 Р 24 194 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 62 м² - 1/5 эт. ул. Ключевская, д. 32 р-н 18 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>5 000 000 Р 24 355 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 205.3 м² - 1/5 эт. ул. Лощенкова, д. 19А/1 р-н Бурвод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>1 500 000 Р 24 590 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 61 м² - 1/1 эт. ул. Ленина, д. 29а р-н Кабанск</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Отдельный вход</p> <p>2 900 000 Р 3 100 000 Р 25 439 Р/м²</p> <p>Офис - 114 м² - 1/1 эт. ул. Гомельская р-н Стеклозавод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>13 700 000 Р 13 800 000 Р 25 747 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 532.1 м² - 2/2 эт. ул. Обусинская р-н Тулунжа п.(верхняя)</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>3 000 000 Р 26 224 Р/м²</p> <p>Офис - 114,4 м² - 2/3 эт. ул. Учебная, д. 2а р-н Бурвод</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Отдельный вход</p> <p>20 000 000 Р 36 000 000 Р 28 129 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 711 м² - 2/2 эт. ул. Садовая, д. 20а р-н Сотниково</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>22 000 000 Р 28 252 Р/м²</p> <p>Офис - 778,7 м² - 1/2 эт. ул. Бабушкина, д. 183 р-н Саяны</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1 500 000 Р 28 302 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 53 м² - 1/1 эт. ул. Братьев Андреевых, д. 61 р-н Горячинск</p> <p>Показать телефон</p>

Рис 7. Предложения коммерческих помещений в цокольных этажах на сайте Этажи

<p>1/15</p>	<p>1/12</p>	<p>1/28</p>
<p>Отдельный вход</p> <p>5 900 000 Р 28 711 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 205.5 м² - -1/5 эт. ул. Лощенкова, д. 19а/1 р-н Бурвуд</p> <p>Показать телефон</p>	<p>20 000 000 Р 30 303 Р/м²</p> <p>Офис - 660 м² - 1/2 эт. ул. Кирова, д. 216 р-н Турка</p> <p>Показать телефон</p>	<p>10 000 000 Р 30 395 Р/м²</p> <p>Офис - 329 м² - 2/3 эт. ул. Ленина, д. 52а р-н Кяхта</p> <p>Показать телефон</p>
<p>1/45</p> <p>Рекомендуем вам</p>	<p>1/26</p>	<p>1/25</p>
<p>Отдельный вход</p> <p>8 400 000 Р 30 623 Р/м²</p> <p>Офис - 274.3 м² - -1/10 эт. ул. Ключевская, д. 39 р-н 18 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>2 000 000 Р 30 864 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 64.8 м² - 1/1 эт. ул. Ленина, д. 52 р-н Иволгинск</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>7 800 000 Р 8 000 000 Р 31 250 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 249.6 м² - 1/1 эт. ул. Тракторная, д. 7/3 р-н Гремячинск</p> <p>Показать телефон</p>
<p>1/9</p>	<p>1/13</p>	<p>1/24</p>
<p>Отдельный вход</p> <p>1 900 000 Р 31 667 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 60 м² - 1/2 эт. ул. Борсоева, д. 2/4 р-н Дворянское гнездо</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>8 000 000 Р 31 683 Р/м²</p> <p>Офис - 252.5 м² - -1/5 эт. ул. Крылова, д. 4г р-н Акбас</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>6 000 000 Р 34 110 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 175.9 м² - -1/5 эт. ул. Лощенкова, д. 19а/1 р-н Бурвуд</p> <p>Показать телефон</p>

Рис 7. Предложения коммерческих помещений в цокольных этажах на сайте Этажи



1 из 20
⌵ ⌶

Офис 114,4 м²

Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Заречный, квартал Ставной-Бураад

Предается коммерческое помещение расположенное на 2 этаже трехэтажного благоустроенного здания расположенного в п.Заречный по ул. Умбана, действующее на сегодняшний день офисное помещение, документы на здание и землю на руках...

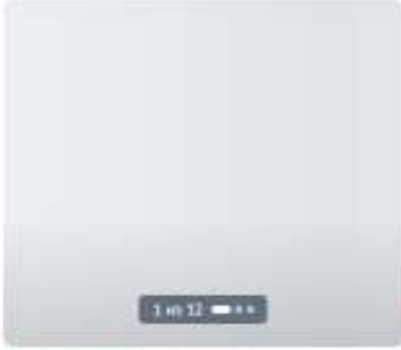
3 000 000 Р ↕

26 223 Р/м²

🕒 4 дня назад

Этажи
Агентство недвижимости

Показать телефон



1 из 12
⌵ ⌶

Своб. назнач. 250 м² 1/5 эт.

Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Крылова, 4Г

Продаю подвальное помещение черновой вариант, свободной назначенной, свет, канализация, отопление. Отдельный вход, удобный подъезд к входу. Документы в порядке.

8 300 000 Р

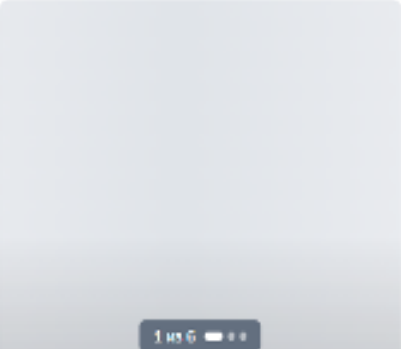
33 200 Р/м²

👑 9 дней назад

ГМ Полина Морозова
Посетитель

Показать телефон Написать

Пожаловаться



1 из 6
⌵ ⌶

Своб. назнач. 372,9 м²

Республика Бурятия, Улан-Удэ, станция Дивизионная

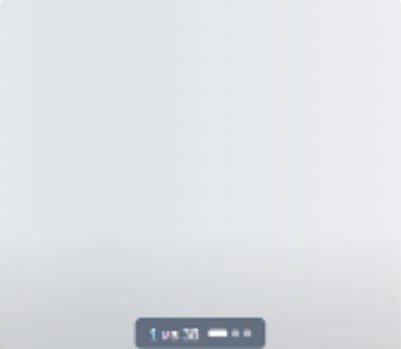
Представляю вашему вниманию 2-х этажное отдельно стоящее коммерческое здание бытового обслуживания, есть возможность подключения к коммуникациям (водоснабжение, канализация, отопление) общей площадью 372.9 квадратных...

400 000 Р

1 072 Р/м²

⚡ 4 дня назад

Показать телефон



1 из 30
⌵ ⌶

Своб. назнач. 9333 м² 2/2 эт.

Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Пугачёва, 55

Код объекта: 1038544. Автосалон) общей площадью 9 333 кв.м., право аренды на земельный участок 12 341 кв.м. по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Пугачёва 55. Состав комплекса: - Производственное здание общей площадью 1442...

88 551 647 Р

9 488 Р/м²

Неделю назад

Показать телефон Написать

Рис. 76. Предложения коммерческих площадей . https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=commercial&offer_type=office&offer_type=retail&offer_type=free_purpose&square_price_lte=35000&offset=0

30

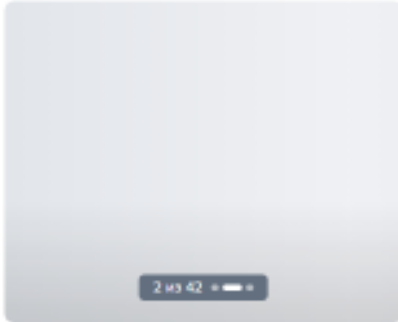

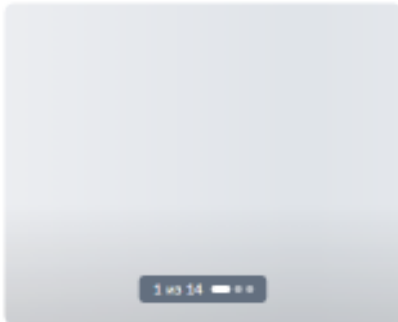

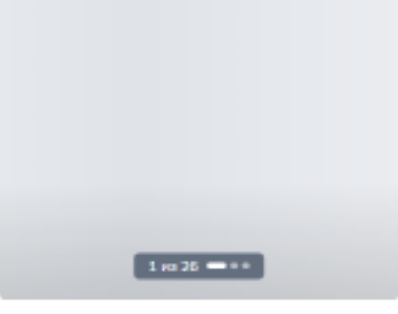
 <p>2 из 42</p>	<p>Своб. назнач. 385,5 м² Республика Бурятия, Улан-Уда, микрорайон Восточный</p> <p>Предлагаю к продаже помещение под коммерческий вид деятельности. Ранее использовалось как Станция технического обслуживания. Площадь помещения 385,5м2, состоит из основного зала, с тремя автоматическими воротами, с тремя...</p>	<p>7 600 000 Р 19 714 Р/м²</p> <p>4 дня назад</p>
 <p>1 из 13</p>	<p>Своб. назнач. 410 м² 1/5 эт. Республика Бурятия, Улан-Уда, микрорайон Заречный, улица Лощенко, 19А</p> <p>Теплые складские помещения от 20 кв.м. до 500 кв.м с отдельным входом в новом доме! Множество преимуществ, такие как - Удобное месторасположение и отличная транспортная развязка, полуциколь - помещение светлое, с окнами,...</p>	<p>7 500 000 Р 18 292 Р/м²</p> <p>4 июля 23</p>
 <p>1 из 14</p>	<p>Офис 252,5 м² Республика Бурятия, городской округ Улан-Уда, Октябрьский район</p> <p>Продается нежилое помещение, можно использовать под любой вид деятельности. Черновой вариант, проводка проведена, свет есть, окна пластиковые с решеткой. Площадь помещения 252,5 кв. м., если не хватит, то можно расширяться, в продаже...</p>	<p>8 000 000 Р 31 683 Р/м²</p> <p>4 дня назад</p>
 <p>1 из 10</p>	<p>Торг. помещ. 60 м² Республика Бурятия, Улан-Уда, улица Фрунзе, 5</p> <p>Продается павильон с местом на первой линии рынка Динамо, на пересечении улицы Борсоева и Толстого. Идеальное место для хорошего старта вашего бизнеса, подойдет фактически под любой вид деятельности, есть возможность завести...</p>	<p>1 900 000 Р 31 666 Р/м²</p> <p>4 дня назад</p>
 <p>1 из 26</p>	<p>Своб. назнач. 213 м² 2/2 эт. Республика Бурятия, Улан-Уда, улица Красной Звезды, 42</p> <p>СОБСТВЕННИК! СРОЧНО ПРОДАЁТСЯ! Помещение на цокольном и первом этажах нежилого здания расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Уда, ул. Красной Звезды, д. 42, цокольный этаж (1), 2 этаж (1,2,23) Кадастровый номер:...</p>	<p>4 260 000 Р 20 000 Р/м²</p> <p>10 нояб. 23</p>

Рис. 76. Предложения коммерческих площадей . https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=commercial&offer_type=office&offer_type=retail&offer_type=free_purpose&square_price_lte=35000&offset=0



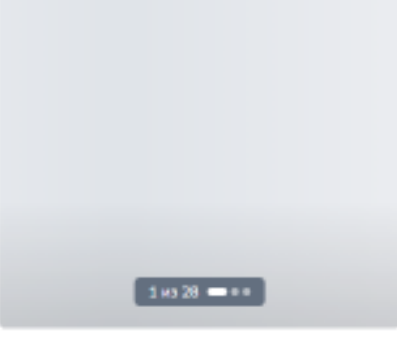
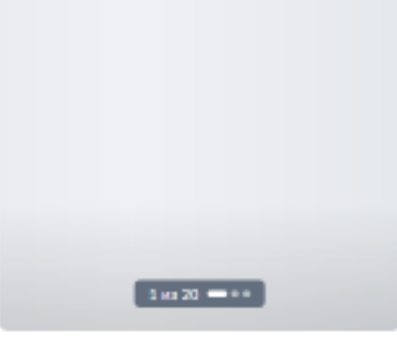
 <p>1 из 6</p>	<p>Офис 316,3 м² 3/3 эт.</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ботаническая улица, 38</p> <p>Продать теплое, светлое офисное помещение, занимающее третий этаж трехэтажного административного здания. Помещение в хорошем состоянии, разбито на кабинеты, имеется санузел. Возможна сдача в аренду как по кабинетно,...</p>	<p>6 450 000 Р ↗</p> <p>20 392 Р/м²</p> <p>14 дек. 23</p> <p>Показать телефон</p> <p>Написать</p>
 <p>1 из 5</p>	<p>Торг. помещ. 419 м² 11 сот. 1/1 эт.</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Радикальцева, 4</p> <p>Продается пристроенное к жилому дому здание, общей площадью 419,3 кв.м.. Здание одноэтажное с подвалом, площадь первого этажа 206,6 кв.м., площадь подвала 212,4 кв.м. Здание расположено на земельном участке 11 соток, ест...</p>	<p>7 000 000 Р ↘</p> <p>16 706 Р/м²</p> <p>12 дней назад</p> <p>Показать телефон</p> <p>Написать</p>
 <p>1 из 20</p>	<p>Своб. назнач. 669 м² 1/5 эт.</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Антонова, 5</p> <p>Код объекта: 912828. В продаже коммерческое помещение свободного назначения. Помещение находится в развитом районе Восточного. Инфраструктура очень развита: сквер 60 лет Победы, это школы, дет.сады, городская больница №4,</p>	<p>20 700 000 Р</p> <p>30 941 Р/м²</p> <p>15 янв. 24</p> <p>Показать телефон</p> <p>Написать</p>
 <p>1 из 20</p>	<p>Своб. назнач. 1594 м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Цивилева</p> <p>Продается помещение свободного назначения на Красноармейской улице, Элеватор, первая линия. На территории расположены три здания, капитальные гаражи 2шт общей площадью 431,5 м2 (два гаражных бокса), здание...</p>	<p>17 400 000 Р ↘</p> <p>10 915 Р/м²</p> <p>4 дня назад</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 76. Предложения коммерческих площадей . https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=commercial&offer_type=office&offer_type=retail&offer_type=free_purpose&square_price_lte=35000&offset=0





















 <p>Продам помещение свободного назначения, 39,4 м² 36 802 Р за м² Классическая ул., 50А/2 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 70 м² 21 357 Р за м² Классическая ул., 60А/1 р-н Октябрьский</p>	 <p>Продам помещение свободного назначения, 62 м² 24 194 Р за м² Классическая ул., 32 р-н Октябрьский 4 дня назад</p>	 <p>Торговая площадь, 300 м² 20 000 Р за м² с. Ильянка, Октябрьская ул., 63А 3 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 166,3 м² 37 736 Р за м² ул. Лейбиса, 48 р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>	 <p>Свободного назначения 660 м², производство, склад 13 587 Р за м² ул. Владимира Высоцкого, 120 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>
 <p>Продам помещение свободного назначения, 30,0 м² 40 000 Р за м² Классическая ул., 50А/2 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Продам помещение свободного назначения, 39,8 м² 40 000 Р за м² Классическая ул., 60А/1 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Продам торговое помещение, 50 м² 31 667 Р за м² ул. Толстого, 216 р-н Советский 11 000 000 - 3300</p>	 <p>Пансионат/гостиница, 236,3 м² (г. Улан-Удэ) 26 200 Р за м² с НДС ул. Борзова, 106 р-н Советский 1 неделю назад</p>	 <p>Продам Нежилое в 140а мкр 10 419 Р за м² мкр-н 140А, 108 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Продам нежилое помещение 34 000 Р за м² ул. Красная, 4/1 р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>
 <p>Свободного назначения, 120 м² 22 222 Р за м² Классическая ул., 50Б р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>	 <p>Свободного назначения, 141 м² 31 915 Р за м² мкр-н Восточный, ул. Карлова р-н Железнодорожный 5 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 958,7 м² 5 215 Р за м² Дзюль-притыкина ул., 7 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Здание 600 м², помещения 50 кв.м. + 126А земли нап 21 500 Р за м² ул. Степная Пролетар, 33 р-н Советский 4 дня назад</p>	 <p>Продам помещения свободного назначения, 837,3 м² 11 346 Р за м² садовое урочище Батулиха, 1-й квартал, 208 3 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 3200 м² 4 545 Р за м² ул. Красной Звезды, 42 р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>

Рис. 8. Предложения коммерческих площадей по г. Улан-Удэ. https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-

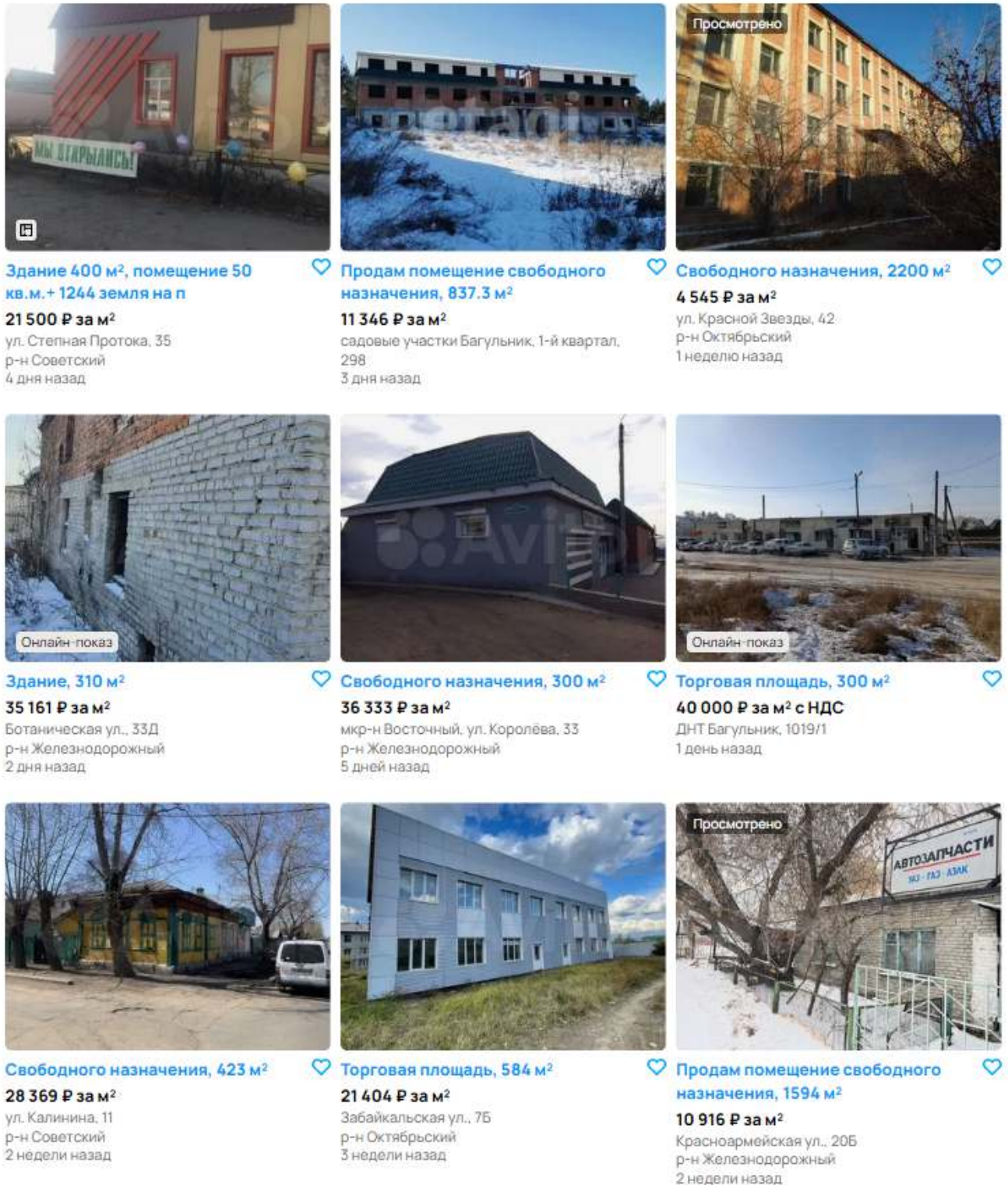


Рис. 8. Предложения коммерческих площадей по г. Улан-Удэ. https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-

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. на текущий момент нет определенного понятия о том, какая недвижимость наиболее дорогая : офисные помещения: торговая недвижимость: на текущий момент наибольшее количество объявлений указано о продаже помещений свободного назначения, так как большого количества бизнес-центров по городу нет;
3. разброс цен предложений на коммерческие помещения достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года а то и более 2-4лет;

Цены на коммерческую недвижимость в цокольных, подвальных этажах, без ремонта или с простым ремонтом, варьируются от 9 488 руб./ кв.м. до 40 000 руб. / кв.м., на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. Объявления рассматривались по всему городу так же стоит обратить внимание что продажа цокольных этажей достигает 40 000 -50 000 руб./ кв.м. (но с чистовой отделкой), зачастую встречаются объявления о продаже с аукциона, средняя цена на цокольные этажи достигают до 22 000 руб./ кв.м., на цены влияет площадь, степень отделки и местоположение. Наиболее дорогие объекты от 50 000 руб./ кв.м. расположены в самом центре города, это чаще всего торговые помещения и меньшей площади, есть объявления как без ремонта, больше всего помещений с отделкой. В Анализе рассматривались именно схожие объекты, которые могли бы выступать в качестве объектов аналогов.

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

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

Диапазон скидок на торг для объектов свободного назначения, составляет от 9,5% до 20,5%.

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

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

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

Рис. 9. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр.463

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

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

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

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

Рис. 10. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 52

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

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

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

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

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

Фактор площади объекта

Площадь объекта влияет на рыночную стоимость, так как более крупные объекты имеет меньший удельный показатель стоимости, чем у объектов меньшей площади, для офисно-торговой данный фактор оказывает влияние.

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

Цены на коммерческую недвижимость в цокольных, подвальных этажах, без ремонта или с простым ремонтом, варьируются от 9 488 руб./ кв.м. до 40 000 руб./ кв.м., на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. Объявления рассматривались по всему городу так же стоит обратить внимание что продажа цокольных этажей достигает 40 000 -50 000 руб./ кв.м. (но с чистовой отделкой), зачастую встречаются объявления о продаже с аукциона, средняя цена на цокольные этажи достигают до 22 000 руб./ кв.м., на цены влияет площадь, степень отделки и местоположение. Наиболее дорогие объекты от 50 000 руб./ кв.м. расположены в самом центре города, это чаще всего торговые помещения и меньшей площади, есть объявления как без ремонта, больше всего помещений с отделкой.

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

Помимо этого стоит учитывать что в текущей обстановке, которая происходит в стране, с учетом санкций, с учетом мобилизации и прочих нестабильных условий, рынок на стадии ожидания, что вероятнее всего приведет к снижению спроса, которого и так нет, и к отсутствию предложений. Так же на рынке присутствуют предложения о продаже недвижимости через аукцион, что затрудняет процесс анализа.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Исходя из того что объект оценки на текущий момент помещения не используются, техническое и физическое состояние требует ремонта и соответственно финансовых вложений, как для сдачи с аренду, так и для арендодателя, соответственно применять доходный подход не корректно.

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

- Выделены нежилые здания либо помещения, которые относятся или могут быть отнесены к сегменту рынка объекта оценки, выставленные на открытый рынок максимально близко к дате оценки;

- Помещения должны относиться к одному сегменту рынка с объектом оценки или иметь возможность использования его под назначение, соответствующее объекту оценки;

- должна присутствовать достаточная (достоверная) информация о площади объектов;

- должна присутствовать информация о цене предложения;

- исходная информация по дате публикации и по содержанию должна быть проверяемая.

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

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов осуществлялся Оценщиками по следующим правилам (подпункт в п. 22 разд. VII «Подходы к оценке» ФСО №7) цена предложения, представленные на рынке г. Улан-Удэ в 2022-2023 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости. При отборе объектов-аналогов Оценщики исходили из следующих общих существенных допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- объекты оценки и объекты-аналоги относятся или могут быть отнесены к одному сегменту рынка объектов торгово-офисного назначения и сопоставимы по основным ценообразующим факторам;
- сопоставимы по площади с объектами оценки;
- принадлежат на праве собственности;
- цена предложения указана в объявлении.

Таблица 10 Описание объектов-аналогов для нежилых помещений

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	5 900 000	2 900 000	3 200 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	01.03.2024	04.03.2024	04.07.2023 действительно на дату оценки
Общая площадь, кв.м.	145,6	205,5	137,3	119
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	28 710,46	21 121,63	26 890,76
Проведенное интервью по номерам телефонов указанных в объявлениях, оценщик установил что все объекты продаются без НДС , так как принадлежат физическим лицам.				
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа 11	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Бурвод, ул. Лощенкова, д. 19ак.1	р-н Горمولзавод, ул. Боевая, 7в	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Бурвод, ул. Лощенкова, д. 19ак.1
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации,	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение
Этажность	1	цоколь	цоколь	цоколь
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки

Краткое описание местоположения, примечание	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса, особенно благоприятный для жилого комплекса на охраняемой территории. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной) жилой застройкой. помимо этого местоположение можно отнести к типовой зоне- в районе крупных автомагистралей города (окраина города), так как данный объект расположен на выезде из городской черты по трассе Байкал. следовательно проходит достаточно большой поток машин.	местоположение хорошее, хорошая доступность. Расположено в районе среднеэтажной застройки, на первой линии от дороги, рядом проходит дорога , которая следует к выезду из города , там хорошие подъездные пути,помещение расположено в новом жилом доме.	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. Относится к классу районов - спальный с высотной (среднеэтажной) жилой застройкой. помещение подойдет под любой вид бизнеса.	местоположение хорошее, хорошая доступность. Расположено в районе среднеэтажной застройки, на первой линии от дороги, рядом проходит дорога , которая следует к выезду из города , там хорошие подъездные пути,помещение расположено в новом жилом доме.
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная
Телефон (источник информации)	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerc/6410520/	https://ulan-ude.etagi.com/commerc/9566872/	https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1531024567

Таблица 10а Описание объектов-аналогов для нежилого помещения 505,2 кв.м. (так как это более габаритные площади)

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	7 500 000	8 200 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	04.07.2023 действует на текущую дату	11.03.2024
Общая площадь, кв.м.	505,2	410	787
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	18 292,68	10 419
Проведенное интервью по номерам телефонов указанных в объявлениях, оценщик установил что все объекты продаются без НДС , так как принадлежат физическим лицам.			
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа 11	Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр Заречный, улица Лоценкова, 19А	Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 140А, 10В
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации,	Электроснабжение, центральные коммуникации,	Электроснабжение, центральные коммуникации,
Этажность	подвал	цоколь	Цоколь, имеется часть расположенная как 1 этаж
Состояние отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Краткое описание местоположения, примечание	Местоположение хорошее для данного района, хорошая транспортная доступность. / помещение подойдет под любой вид бизнеса, особенно благоприятный для жилого комплекса на охраняемой территории. Относится к классу районов - спальный с малоэтажной (среднеэтажной) жилой застройкой. помимо этого местоположение можно отнести к типовой зоне- в районе крупных автомагистралей города, так как данный объект расположен на выезде из городской черты по трассе Байкал.	местоположение хорошее, хорошая доступность. Расположено в районе среднеэтажной застройки, на первой линии от дороги, рядом проходит дорога , которая следует к выезду из города , там хорошие подъездные пути, помещение расположено в новом жилом доме.	местоположение хорошее, хорошая доступность. Расположено в районе среднеэтажной застройки, так же район объекта на момент оценки развивается, относится еще к окраине города, там хорошие подъездные пути, помещение расположено в новом жилом доме.

	следовательно проходит достаточно большой поток машин.		
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	стихийная
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1531024566	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_v_140a_mkr_2118183649

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

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

Таблица 11 Внесение корректировок для расчета стоимости помещения площадью 145,6 кв.м.

Корректировка по элементу	Аналог и	Поправка	Обоснование корректировки																										
Корректировка на дату продажи	1 2 3	0 0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Корректировка на дату оценки (предложения) не применяется.																										
Цена продажи	1 2 3	-15,0 -15,0 -15,0	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -15,0 % Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А</p> <p>Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12.5%</td> <td>8.0% - 17.0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15.0%</td> <td>9.2% - 20.8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13.0%</td> <td>7.5% - 18.5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12.5%</td> <td>7.3% - 17.8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15.0%</td> <td>9.5% - 20.5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17.5%</td> <td>11.0% - 24.0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% - 20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.3% - 17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5% - 20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%
Класс объектов	Неактивный рынок																												
	Среднее	Расширенный интервал																											
Цены предложений объектов																													
1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% - 20.8%																											
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%																											
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.3% - 17.8%																											
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5% - 20.5%																											
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%																											
Корректировка на местоположение	1 2 3	0 -1 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. в данном случае корректировка не потребуется для объектов Аналогов № 1 и № 3, так как эти рассматриваемые объекты расположены в схожих экономических районах, находятся близко к окраине городской черты, а так же расположены рядом с автомагистралями или крупными автодорогами соединяющие районы города, и имеет аналогичные количество жилой недвижимости. Объект аналог № 2, расположен среди жилой среднеэтажной постройки, так же есть крупная автодорога, с большим потоком машин, таким образом поправка не существенная, и составляет – 1%, это говорит о том, что данные районы схожи по составляющей, так как могут включать в себя зоны крупной автодороги, магазины, парки, скверы, и многое другое. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А																										

			<p>Справочник: оценка недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.</p> <p>Таблица 7. Классификация типовых территориальных зон в пределах города</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Типовые зоны в пределах города</th> <th>Код</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Культурный и исторический центр</td> <td>Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td>Территории бизнес-центров и крупных торговых центров</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td>Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td> <td>Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)</td> <td>IV</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов, промзоны</td> <td>Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки</td> <td>V</td> </tr> <tr> <td>Районы крупных автомагистралей города</td> <td>Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали)</td> <td>VI</td> </tr> </tbody> </table> <p>Сравнительная оценка недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.</p> <p>Матрицы коэффициентов</p> <p>Таблица 56. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">цены</th> <th colspan="6">Аналог</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> <th>IV</th> <th>V</th> <th>VI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>I</td> <td>1.00</td> <td>1.13</td> <td>1.24</td> <td>1.36</td> <td>1.61</td> <td>1.37</td> </tr> <tr> <td>II</td> <td>0.89</td> <td>1.00</td> <td>1.10</td> <td>1.20</td> <td>1.43</td> <td>1.21</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>0.81</td> <td>0.91</td> <td>1.00</td> <td>1.09</td> <td>1.30</td> <td>1.10</td> </tr> <tr> <td>IV</td> <td>0.74</td> <td>0.83</td> <td>0.91</td> <td>1.00</td> <td>1.19</td> <td>1.01</td> </tr> <tr> <td>V</td> <td>0.62</td> <td>0.70</td> <td>0.77</td> <td>0.84</td> <td>1.00</td> <td>0.85</td> </tr> <tr> <td>VI</td> <td>0.73</td> <td>0.82</td> <td>0.91</td> <td>0.99</td> <td>1.18</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Типовые зоны в пределах города		Код	Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	V	Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали)	VI	цены	Аналог						I	II	III	IV	V	VI	I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.61	1.37	II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.43	1.21	III	0.81	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10	IV	0.74	0.83	0.91	1.00	1.19	1.01	V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.85	VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00
Типовые зоны в пределах города		Код																																																																													
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I																																																																													
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II																																																																													
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями	III																																																																													
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV																																																																													
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промышленных предприятий, промзоны, территории старой застройки	V																																																																													
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали)	VI																																																																													
цены	Аналог																																																																														
	I	II	III	IV	V	VI																																																																									
I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.61	1.37																																																																									
II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.43	1.21																																																																									
III	0.81	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10																																																																									
IV	0.74	0.83	0.91	1.00	1.19	1.01																																																																									
V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.85																																																																									
VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00																																																																									
<p>Корректировка на наличие отдельного входа</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость.. Корректировка не требуется. Так как рассматриваемые объекты имеют отдельный вход.</p>																																																																												
<p>Корректировка на масштаб</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. В данном случае корректировка не требуется, все площади в одном диапазоне. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А. не смотря на то, что аналог 3 имеет площадь 119 кв.м. , но у него аналогичный удельный показатель стоимости , что говорит о том, что для таких помещений не всегда оказывает влияние фактор масштаба, к тому же разница 6 кв.м. от диапазона, не столь существенна.</p> <p>Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс чел., цены продажи</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Общая площадь, кв. м.</th> <th colspan="5">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 125</td> <td>1.00</td> <td>1.14</td> <td>1.20</td> <td>1.55</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.38</td> <td>1.78</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0.83</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> <td>1.67</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0.64</td> <td>0.73</td> <td>0.77</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0.50</td> <td>0.57</td> <td>0.60</td> <td>0.78</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.38	1.78	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00																																			
Общая площадь, кв. м.	Объект аналог																																																																														
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																																										
до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00																																																																										
от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.38	1.78																																																																										
от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67																																																																										
от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29																																																																										
от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00																																																																										
<p>Корректировка на этаж</p>	<p>1 2 3</p>	<p>23% 23% 23%</p>	<p>Поправка на этаж потребуется, для всех объектов аналогов, так как они расположены в цокольном этаже, корректировка составит +23%, стоит отметить что помещения подбирались по аналогичному типу без отделки в схожих экономических зонах.</p> <p>Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс чел., продажа</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь</th> <th>подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 этаж</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> <td>1.23</td> <td>1.37</td> </tr> <tr> <td>2 этаж и выше</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> <td>1.23</td> </tr> <tr> <td>цоколь</td> <td>0.81</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> </tr> <tr> <td>подвал</td> <td>0.73</td> <td>0.81</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Этаж расположения	аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00																																															
Этаж расположения	аналог																																																																														
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																																																											
1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37																																																																											
2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23																																																																											
цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11																																																																											
подвал	0.73	0.81	0.90	1.00																																																																											

Корректировка на отделку	1	0	Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. В данном случае корректировка не потребуется, так как все рассматриваемые объекты без отделки.
	2	0	
	3	0	

Таблица 11 Внесение корректировок для расчета стоимости помещения площадью 505,2 кв.м.

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки																																									
Корректировка на дату продажи	1 2	0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Корректировка на дату оценки (предложения) не применяется.																																									
Цена продажи	1 2	-15,0 -15,0	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -15,0 % Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А</p> <p>Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Средние</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12,5%</td> <td>8,0% - 17,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,0%</td> <td>9,2% - 20,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13,0%</td> <td>7,5% - 18,5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12,5%</td> <td>7,2% - 17,8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15,0%</td> <td>8,5% - 20,5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17,5%</td> <td>11,0% - 24,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Средние	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5% - 18,5%	4. Стрит-ритейл	12,5%	7,2% - 17,8%	5. Объекты свободного назначения	15,0%	8,5% - 20,5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0% - 24,0%															
Класс объектов	Неактивный рынок																																											
	Средние	Расширенный интервал																																										
Цены предложений объектов																																												
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0% - 17,0%																																										
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2% - 20,8%																																										
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5% - 18,5%																																										
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,2% - 17,8%																																										
5. Объекты свободного назначения	15,0%	8,5% - 20,5%																																										
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,5%	11,0% - 24,0%																																										
Корректировка на местоположение	1 2	0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. в данном случае корректировка не потребуется, так как все району развиваются, все имеют хорошие транспортные развязки, все объекты расположены в жилых многоквартирных домах. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А																																									
Корректировка на наличие отдельного входа	1 2	0 0	Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость.. Корректировка не требуется. Так как рассматриваемые объекты имеют отдельный вход																																									
Корректировка на масштаб	1 2	0 +29	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. В нашем случае корректировка не будет приниматься для объекта Аналога 1, так как для подвальных/ цокольных помещений большой площади, изначально цены ниже. Корректировка будет применяться только для Аналога 2, так как его площадь значительно больше.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Общая площадь, кв.м.</th> <th colspan="5">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 125</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,20</td> <td>1,55</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,36</td> <td>1,76</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,83</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,29</td> <td>1,67</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,64</td> <td>0,73</td> <td>0,77</td> <td>1,00</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,50</td> <td>0,57</td> <td>0,60</td> <td>0,78</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 125	1,00	1,14	1,20	1,55	2,00	от 125 до 300	0,88	1,00	1,05	1,36	1,76	от 300 до 750	0,83	0,95	1,00	1,29	1,67	от 750 до 1500	0,64	0,73	0,77	1,00	1,29	от 1500	0,50	0,57	0,60	0,78	1,00
Общая площадь, кв.м.	Объект аналог																																											
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																							
до 125	1,00	1,14	1,20	1,55	2,00																																							
от 125 до 300	0,88	1,00	1,05	1,36	1,76																																							
от 300 до 750	0,83	0,95	1,00	1,29	1,67																																							
от 750 до 1500	0,64	0,73	0,77	1,00	1,29																																							
от 1500	0,50	0,57	0,60	0,78	1,00																																							

<p>Корректировка на этаж</p>	<p>1 2</p>	<p>-10 -10</p>	<p>Поправка потребуется для всех объектов Аналогов так как Объект оценки расположен в подвале, а объекты Аналоги расположены в цокольных этажах, корректировка применяется в размере -10%, для объектов аналогов 1 и 2, для объекта Аналога 2 корректировка принимается для цокольного этажа (хоть и есть окна как на уровне 1), но так как он сам по себе имеет низкий удельный показатель, данная поправка может привести к неверным выводам. Корректировка применяется согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.. Под. Ред. Лейфера Л.А</p> <p>Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., продажа</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь</th> <th>подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="4">объект оценки</th> <th>1 этаж</th> <td>1.00</td> <td>1.11</td> <td>1.23</td> <td>1.37</td> </tr> <tr> <th>2 этаж и выше</th> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> <td>1.23</td> </tr> <tr> <th>цоколь</th> <td>0.81</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> </tr> <tr> <th>подвал</th> <td>0.73</td> <td>0.81</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Этаж расположения		аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00
Этаж расположения		аналог																																
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																													
объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37																													
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23																													
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11																													
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00																													
<p>Корректировка на отделку</p>	<p>1 2</p>	<p>+13 +13</p>	<p>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. В данном случае корректировка потребуется, так как при обзвоне продавцов, а так же по фотографиям в объявлении, было выявлено что они требуют капитального ремонта, а оцениваемый объект имеет чистовую отделку, ровные стены, окрашены.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Подпись автора</p> <p>Матрица коэффициентов</p> <p>Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Состояние отделки объектов недвижимости</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <th>требует косметического ремонта</th> <th>требует капитального ремонта (без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="4">Объект оценки</th> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <td>1.00</td> <td>1.19</td> <td>1.33</td> <td>1.50</td> </tr> <tr> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <td>0.84</td> <td>1.00</td> <td>1.12</td> <td>1.28</td> </tr> <tr> <th>требует косметического ремонта</th> <td>0.75</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.13</td> </tr> <tr> <th>требует капитального ремонта (без отделки)</th> <td>0.67</td> <td>0.79</td> <td>0.89</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)	Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.28	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00
Состояние отделки объектов недвижимости		Аналог																																
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)																													
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50																													
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.28																													
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13																													
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	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;

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 12. Расчет справедливой стоимости объекта оценки. Нежилое помещение 145,6 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	7
1	Цена предложения, руб.	оценка	5 900 000	2 900 000	3 200 000
2	Общая площадь, кв.м.	145,6	205,5	137,3	119
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	28 710	21 122	26 891
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	28 710	21 122	26 891
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	24 404	17 953	22 857
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	-1,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	24 404	17 774	22 857
10	Корректировка на наличие отдельно входа%	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	24 404	17 774	22 857
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	24 404	17 774	22 857
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	24 404	17 774	22 857
16	Корректировка на этаж, %	оценка	23,0%	23,0%	23,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	30 017	21 862	28 114
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	30 017	21 862	28 114
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) по модулю	оценка	23%	24%	23%
21	сумма корректировок		1,23	1,24	1,23
22	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		0,81	0,81	0,81
23	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		2,43		
24	Весовой коэффициент	-	0,33	0,33	0,33
25	Сумма весов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25)	-	10 033	7 248	9 397
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		26 677		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		145,6		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 x стр.28)		3 884 207		
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		3 880 000		

Таким образом справедливая стоимость нежилого помещения площадью 145,6 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, определенная с помощью сравнительного подхода составляет (с учетом округления и без НДС):

3 880 000

(три миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Таблица 12а. Расчет справедливой стоимости объекта оценки . помещение 505,2 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	7 500 000	8 200 000
2	Общая площадь, кв.м.	505,2	410	787
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	18 293	10 419
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	18 293	10 419

6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	15 549	8 856
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	15 549	8 856
10	Корректировка на наличие отдельно входа%	оценка	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	15 549	8 856
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	29,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	15 549	11 425
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	15 549	11 425
16	Корректировка на этаж, %	оценка	-10,0%	-10,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	13 994	10 282
18	Корректировка на отделку, %	оценка	13,0%	13,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	15 813	11 619
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) по модулю	оценка	23%	42%
21	сумма корректировок		1,23	1,42
22	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		0,81	0,70
23	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		1,52	
24	Весовой коэффициент	-	0,54	0,46
25	Сумма весов	-	1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	8 473	5 393
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		13 866	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		505,2	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 х стр.28)		7 005 310	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		7 010 000	

Таким образом справедливая стоимость нежилого помещения площадью 505,2 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, определенная с помощью сравнительного подхода составляет (с учетом округления и без НДС):

7 010 000

(семь миллионов десять тысяч) рублей.

6. Согласование результатов расчетов различными подходами

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный подход. В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 10 890 000 руб.
- доходным подходом: не применялся

На основе проведенного анализа итоговый результат оценки недвижимости определяется на основе приоритетного подхода – сравнительного подхода с использованием подкрепляющего подхода – доходного подхода. Согласование результатов сравнительного и доходного подхода осуществлялось экспертным методом, в данном случае согласование не требуется, так как был применен только сравнительный подход.

Полученная справедливая стоимость нежилого помещения, с удельным показателем стоимости 26 677 руб./кв.м. и 13 866 руб./кв.м. укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты, полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта

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

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

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

Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общей площадью 145,6 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, составляет (с учетом округления и без НДС):

3 880 000

(три миллиона восемьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 505,2 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубный жилой комплекс Европа, дом № 11, определенная с помощью сравнительного подхода составляет (с учетом округления и без НДС):

7 010 000

(семь миллионов десять тысяч) рублей.

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

Оценщик


/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»


/Бадмацыренова Ц.А./

26 марта 2024 г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости;

Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 г. №51-ФЗ (в ред., действующей с 01.01.2023 г.);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в ред., действующей с 22.08.2021 г.);
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136 ФЗ (в ред., действующей с 01.03.2023 г.);
4. Федеральный закон от 20 августа 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред., действующей с 19.12.2022 г.);
5. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 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)».
6. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
7. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;
8. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г. ;
9. 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.
10. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. (Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

Специальная литература:

- 11.Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
- 12.Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
- 13.Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
- 14.Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
- 15.Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
- 16.Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
- 17.Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
- 18.Справочник оценщика недвижимости -2021г.. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021.
19. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Приложение 1 Фотографии объекта






Помещение площадью 505,2 кв.м.





Приложение 2 Копии документов Заказчика



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 07.04.2015 г. Повторное, взамен свидетельства 31.03.2015 г.

Документы-основания:
Соплавление об отступном №1 от 05.03.2015 г.


Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квайт" 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.

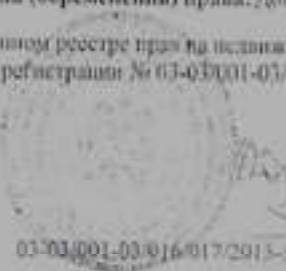
Вид права: общая долевая собственность.


Кадастровый (или условный) номер:
03:24:022503:259

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: 405,6 кв.м. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Клубная жилой комплекс Европа, дом №11

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 31.03.2015 г. сделана запись регистрации № 03-03/001-03/016-017/2015-589/2

Регистратор:  /Картова Н. А./


03:03/001-03/016-017/2015-589/2


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**



03-АА № 652436

КДЛ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

ИНТЕРИЕР

(СМ. ТАКЖЕ ПО ССЫЛКЕ В СЕРВИСНОЙ СЛУЖБЕ НЕДВИЖИМОСТИ)

Лист №	Листа всего	2
--------	-------------	---

№ кадастрового плана № 50:01/004-009/004	
Кадастровый номер	50:01/017/00/001
План кадастрового квартала	50:01/017/00
Характер оценки государственного кадастра недвижимости (статья 117.1 Кодекса и комментарии)	---

Описание объекта недвижимости имущества:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположена постройка	---
	50:01/022/03/237	
2	План (этаж), на котором расположена постройка	---
	План № 1	
3	Общая площадь помещения	145 кв
4	Муниципальное образование, Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Ерубиной, к/д-ой застройки, Бурятия, 8.11	---
5	Помещение	Помещение (общее, нежилое)
6	Пит. жилая классификация в многоквартирном доме	---
		Комната, квартира
7	Кадастровый номер квартала, в котором расположена единица	---
8	Кадастровая стоимость (руб.)	1541781 кв
9	Предельное кадастровое (условное) значение объекта недвижимости имущества	6 кв
10	Особые отметки: Помещение на государственный кадастровый учет данного объекта недвижимости осуществлен на основании государственного плана	
11	Наименование органа кадастрового учета: ФГУП «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ СЛУЖБА» РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БУРЯТИЯ	

выявлен 2 категория оценки кадастрового учета №2	А. Ю. Карман
(подпись)	(подпись)

M11



КОПИЯ
ВЕРНА

Генеральный директор
Евродик В.В.



Недвижимое имущество			
1. Перечень документов, имеющих значение при определении рыночной стоимости имущества			
№ п/п	Наименование документа	Рекомендуемые документы	
1	2	3	
1	Договоры	№№ от 24.08.2014 г.	
2	Соглашение о предоставлении информации	№№ от 24.08.2014 г., от 28.08.2014 г.	
3	Публичный документ от 12.01.12 № 1200		
4	Справка о предоставлении данных об объекте недвижимости	№№ от 12.07.2013 г.	
5	Свидетельство о государственной регистрации права	№№ АА 09670-11 от 24.07.2013 г.	
6	Свидетельство о государственной регистрации права	№№ АА 411940-11 от 27.12.2011 г.	
7	Решение №1 исполнительного участка Общества с ограниченной ответственностью "С-инвест"	№№ от 18.05.2013 г.	
8	Договор	№1 от 13.05.2013 г.	
9	Договор	№№ от 13.05.2014 г.	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, измерительных средств)	Сведения об утверждении и дата средства измерения	Рекомендуемые свидетельства и поверки прибора (инструмента, измерительных средств)
1	2	3	4
1	Лазерный дальномер (рулетка) Leica DISTO D2 3102	№ 0602363297	от 13.05.2013 г. до 13.05.2014 г.
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, владельцах (владетелях) базиса сравнения			
№ п/п	Идентификационный номер		
1	2		
1			

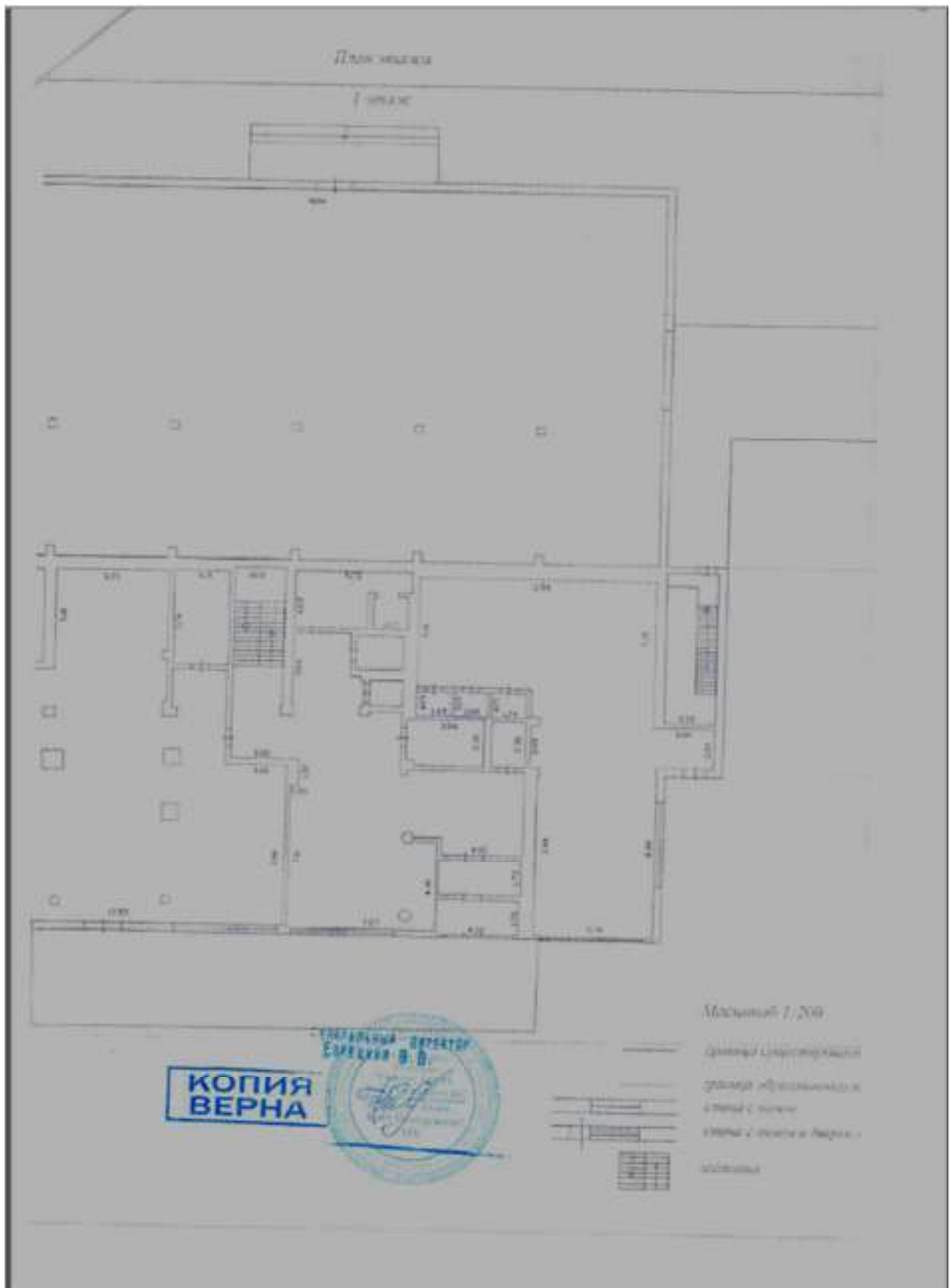
**КОПИЯ
ВЕРНА**

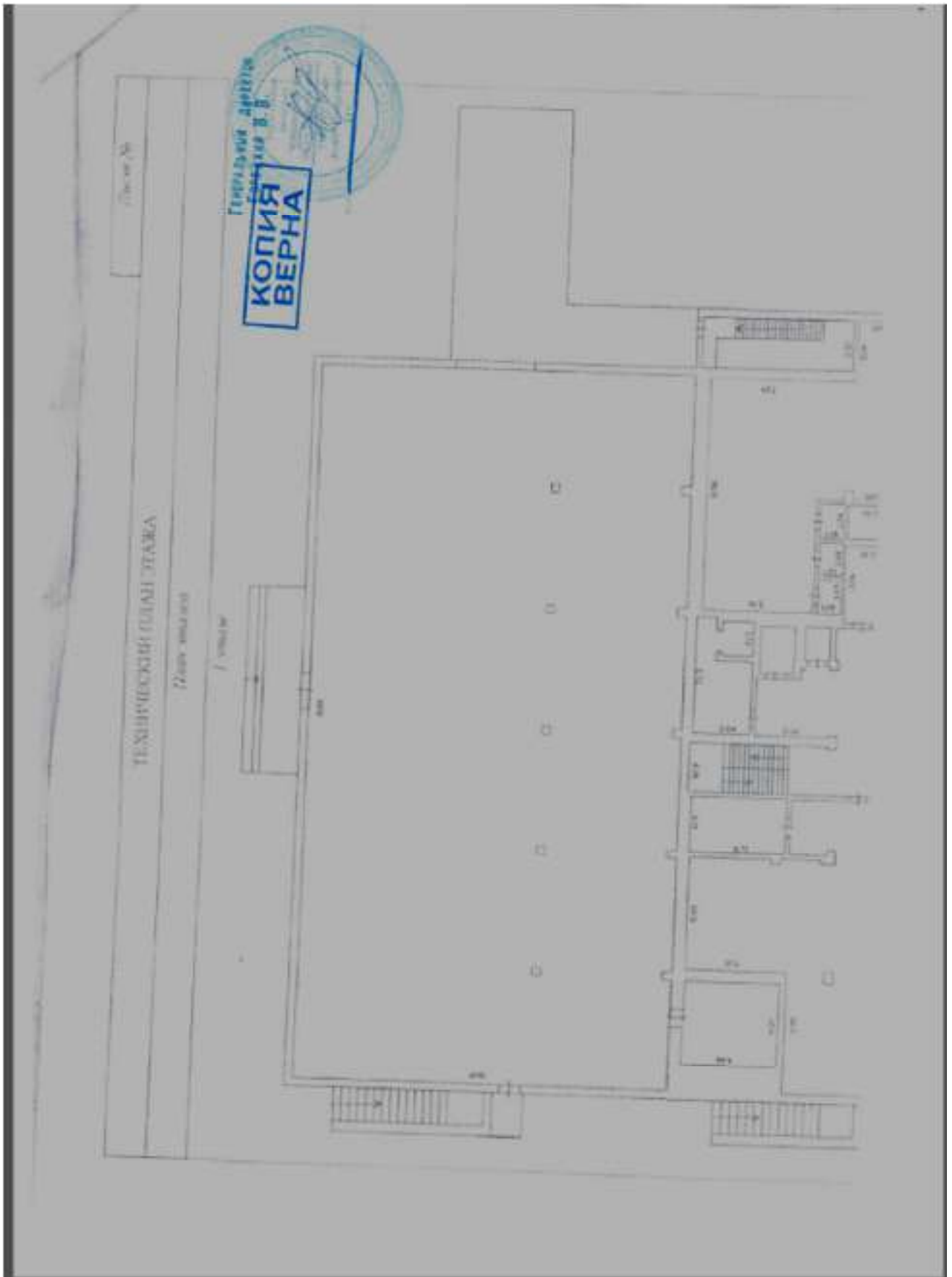


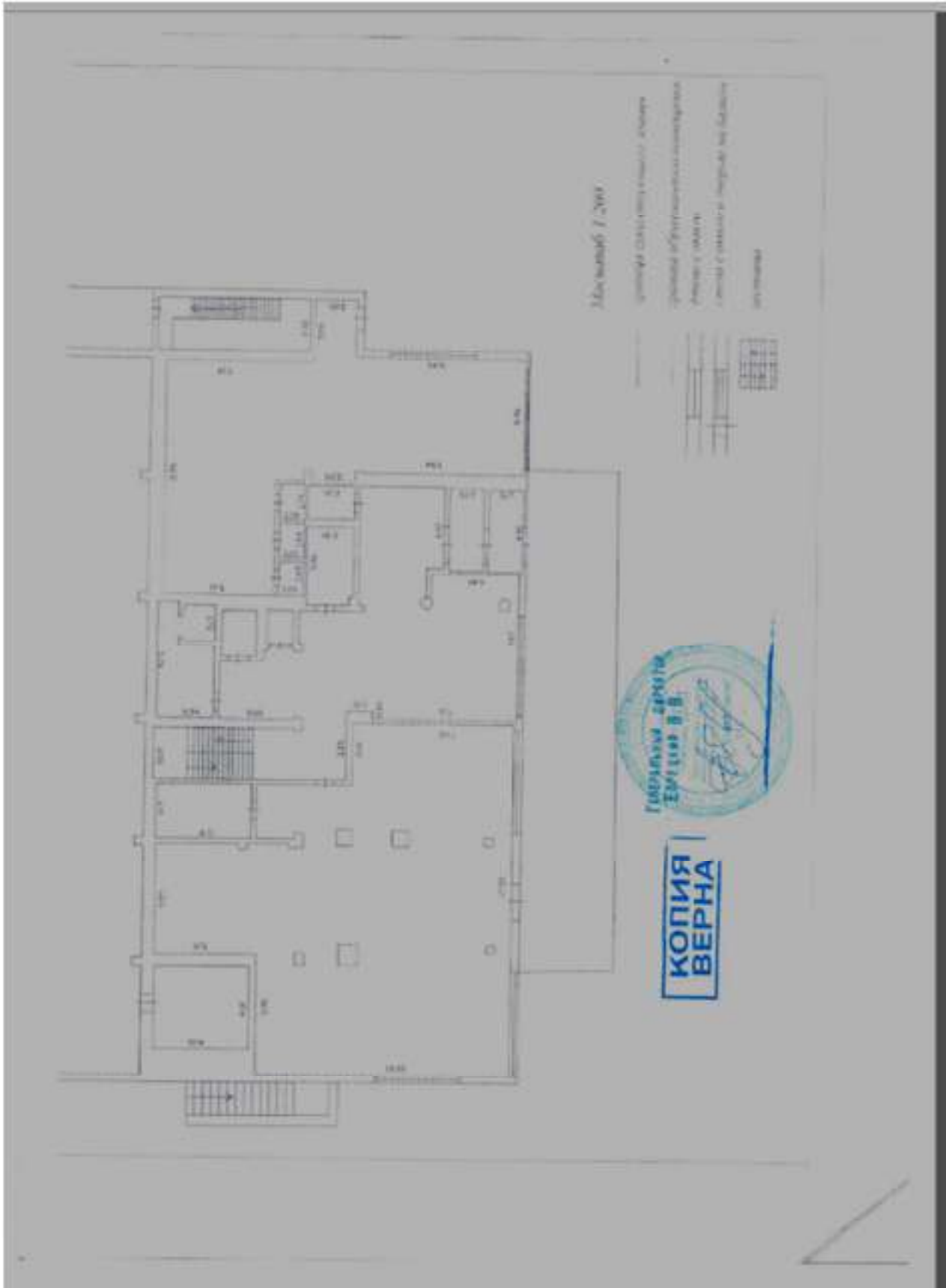
Характеристики помещения		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	Кадастровый номер помещения	
2	Район, территория (административный участок, номер помещения, кадастровый, инвентарный или кадастровый номер)	
3	Кадастровый номер здания или строения, в котором расположено помещение	
4	Номер этажного сектора	5/24 (0/24)
5	Кадастровый номер квартиры, в которой расположено помещение	
6	Номер, индивидуальный кадастровый, по которому зарегистрировано здание	
7	Адрес (описание местонахождения помещения)	Городская округа город Уфа-Уд., ул. Худякова жилой комплекс "Кремль", 11
8	Номер кадастрового местонахождения	Номер кадастровый
9	Площадь помещения	
10	Площадь помещений (ГЭ, м ²)	1436

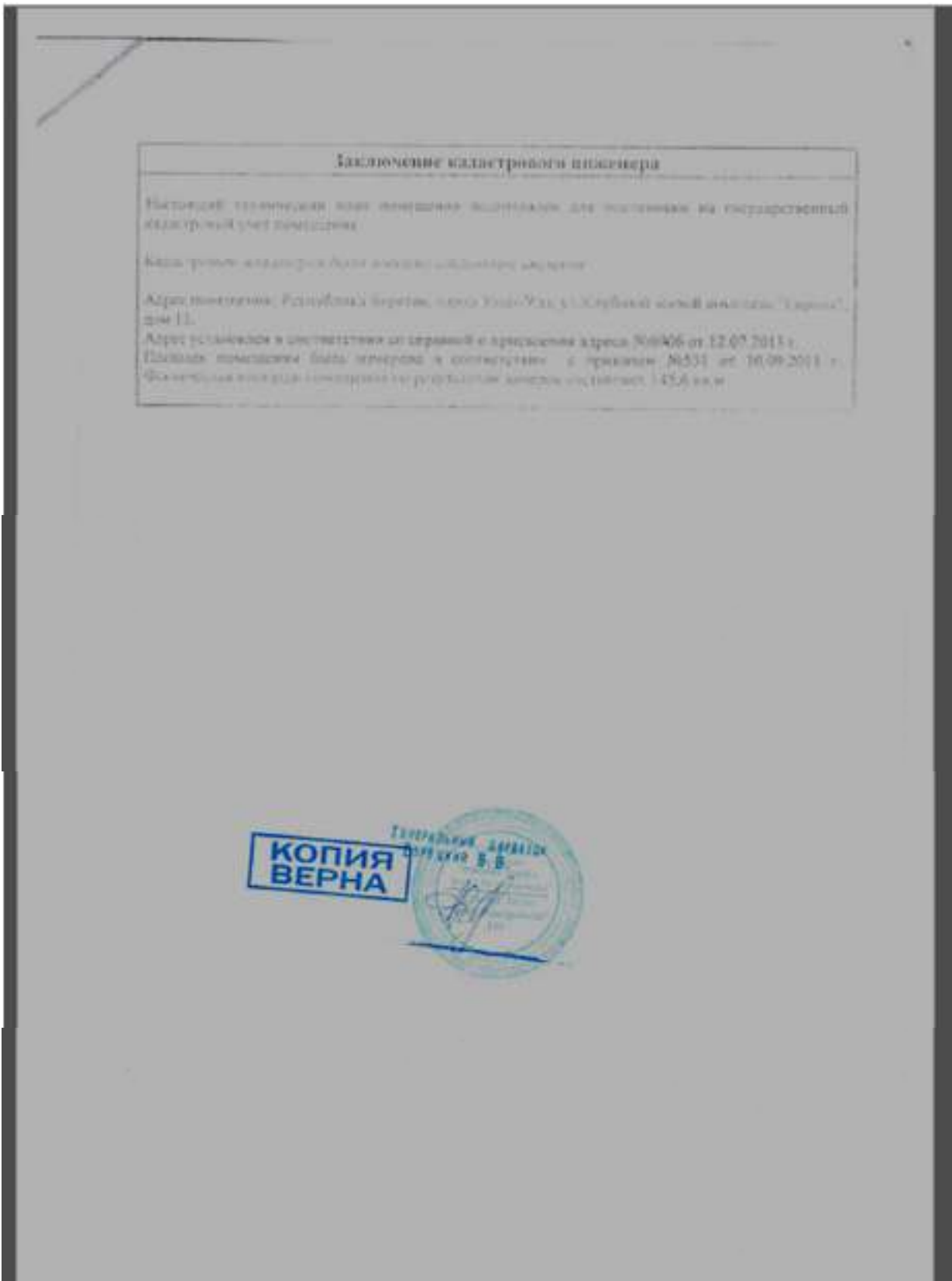
**КОПИЯ
ВЕРНА**












Лист 3 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
(План государственной комиссии, заверенный на этапе (далее этап))

Проектная	
над объектом недвижимости	
Лист №3	Лист №4
Всего листов раздела 3.1	Всего листов выписки 4
25 июля 2019г.	
Базисный номер	
03-24-023503-272	
Кадастровый номер	
03-24-023503-272	

Лист №3

План



Лист №4

Копия

Генеральный директор
Евсеева И.В.

КОПИЯ
ВЕРНА

ИСП. РЕКВИЗИТЫ
С/УЧЕТОВ

Лист 2 Лист 2

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

Основания и зарегистрированные права

Инициатор	
Имя объекта недвижимости	
Лист №1 Листа 2	Листа листа №1 Листа 2
25 июля 2019г.	Всего листов выписки 4
Кадастровый номер	03-24-023403.272

1	Праваобладатель (правообладатели)	1.1	Безвозмездно приобретенная после закрытого конкурса недвижимого имущества федерального имущества "Самолет" - самолет и авиационное оборудование по основанию договора купли-продажи государственного имущества (платно) от 24.02.2015 № 272-03/ИФ03019.4
2	Имя, номер и дата государственной регистрации права	2.1	Объект является собственностью (платно) от 24.02.2015 № 272-03/ИФ03019.4
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи № 1, датой 10.07.2015
4	Ограничение права в собственности объекта недвижимости		не зарегистрировано
4.1	Имя:		Федеральное агентство
	дата государственной регистрации:		24.07.2015 13:13:31
	номер государственной регистрации:		03-24-023403.272-03/ИФ03019.4
	дата и время государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:		03.07.2015 09:40:2015
	Имя и время государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Ириксон Групп Эстейт Менеджмент" ИНН: 7706674056 ОГРН: 10774990874, зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, адрес 36.13
	Имя и время государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости:		Привлечение государственного учреждения "Федеральное агентство по управлению государственным имуществом" (ФАСИ), дата 03.11.2008




**КОПИЯ
ВЕРНА**
Генеральный директор
Барцев В.В.

РЕГИСТРАТОР
СУЩАВА 1.1

Лист 3

Лицевая сторона вид объекта недвижимости			
Лист №2 Роден 3	Весь листовой материал 3	Весь листовой материал 4	
23 июля 2019г.			
Бухгалтерский план:			
103-24-002-200-2772		лишние государственные	
103-24-002-200-2772		лишние государственные	
5	Сведения о наличии унитарной или иной формы собственности государственной для государственных и муниципальных органов:		
6	Сведения об установленных государственных регистрационных правах, правах, принадлежащих гражданам без государственной регистрации в силу закона, связанных с приобретением, продажей, ипотекой:		



КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕВИЧ В.В.

ГОС-РЕГИСТРАТОР
63400001

Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика

Страховое предприятие «ВСК»
Образцовый бланк

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2584084FC0007 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. Балзахина, блок Б, оф. 308	
<p>Объект страхования: не противоречаще 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 полномочиями 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.</p>	
<p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, потенциальный и заявленный на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p>	
<p>Страховой случай (с учетом всех положений, оговорок и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение обязанности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате неправомерных действий (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>	
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 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2023 г. по «19» июня 2024 г.
<p>Особые условия страхования: Лице ответственности Страховщика по судебным расходам и затратам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в д.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 итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.</p> <p>К настоящему Полису прилагаются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (включением технической экспертизы транспортных средств).</p> <p>Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведутся военные, любые вооруженные и боевые действия, военные мероприятия, террористическая деятельность, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции по борьбе с терроризмом, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.</p>	

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 УКАЗАНЫХ 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. Гоголь-бульвар, д. 38

Оценщик Страховщика:

М.П. Андреева

М.П.

Место выдачи: Страховое предприятие «ВСК» г. Улан-Удэ

Дата выдачи «14» июня 2023 г.

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) вступает в силу с момента подписания, что удостоверяется Сопровождающим и Гарантирующим записями Договора страхования №433-121121/23/0325R/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2015 г. СПИАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Бадмырзиева Давжана Аброва Паспортные данные: Сер. 8112 86493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 050-003) 28.12.2002 Адрес регистрации: 671122, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Богучаник, квартал 3, д. 3
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПИАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 119035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 15, стр. 5. Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: info@ingosstrakh.ru , тел: (495) 350-77-77 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 119162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 5. Лицензия ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-09, факс: (495) 788-08-08
3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественная ответственность, связанная с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба здоровью, исключенному договору на проведение оценки, а также иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также являются не предусмотренные законодательством Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возникшим обязательством по Сопровождающим 1 разделом Страхователя по его инициативе при взыскании дел и судебных и арбитражных решений, включая расходы на оплату услуг юристов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (исключительно претензий), связанных с возмещением оценочной деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный инициатором и по инициативе реализации арбитражного суда или арбитражного Страхования в исключительном составе Сопровождающим 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Самарского государственного университета (далее – Стандарты оценки), одним из которых является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является взаимодействие с Страхователем расходов на оплату при взыскании дел и судебных решениях, включая расходы на оплату услуг юристов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (исключительно претензий) третьим лицам.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «19» июня 2023 года по «19» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор завершает исключительные требования (исключительно претензии) в полном объеме результате ущерба, причиненного в Период страхования, связанные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленные законодательством Российской Федерации.
6. РЕГРЕССИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховые случаи по настоящему Договору возмещаются за страховой случай, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, включая место в течение Периода страхования для Регрессивного периода. Регрессивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются платежи, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):	8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Платежа за инициативу (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховые премии подлежат оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Адресация «Ручное объявление о предоставлении оплаты страховой премии третьим лицам в соответствии с суммой и в установленный срок, Сторонами-субъектами взаимодействия исполняются свои обязательства по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу устанавливается за счет плательщика, комиссия будет удерживаться – за счет плательщика). 10.2. При неплатеже страховой премии, настоящим Договором признается, но безубыточным в силу не является какое-либо правовое последствие для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бадмырзиева Давжана Аброва

СОСТРАХОВЩИКИ:
От Состраховщика
С.Ю. Архангельский









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



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



Аккредитованный член Европейской
группы оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международной ассоциации
по стандартам оценки (IASO)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:

Бадыширеновой Цыжигмы Андреевны

(ИПН) является членом саморегулируемой организации

о том, что Бадыширенова Цыжигма Андреевна

(ИПН) является членом

является членом РОО и включена в реестр « 04 » декабря 2007 г. за регистрационным номером 001683

Добровольная приспешка права осуществления оценочной деятельности: да

Приспешка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: да

Квалификационный аттестат: №022018-1 от 18.06.2021, Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

Личные запросы заинтересованным лицам сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основная): Общество с ограниченной ответственностью "Одноклассор" (ИНН 0326490191)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о заключениях о несостоятельности оценщиков:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" Договор №433-12112103258/776030500121-001683 от 10.12.2021 на сумму 30000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах" Договор №433-12112103258/776030500121-001683 от 10.12.2021 на сумму 30000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проведения РОО проверки члена саморегулируемой организации:

1. Проверка, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №5074, результат: Пройдена;
2. Проверка, 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
3. Проверка, 25.11.2018 - 30.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена;
4. Проверка, 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Пройдена

Информация о наличии делов и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 незавершенных дел по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в отношении отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также признании ущерба действиям (бездействиям) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения представлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки: 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

И.В. Зорника

М.П.



Информация об объектах аналогах

The screenshot displays a real estate listing on the website ulan-ude.etagi.com/commerce/6410520/. The main features of the listing are:

- Property Type:** Свободное назначение, 205.5м²
- Address:** р-н Бурац ул. Лощикова, 19а/1
- Price:** 5 900 000 Р (28 711 Р/м²)
- Agent:** Валерия Солбоновна, phone: +7 964 404 72 20
- Description:** Коммерческое помещение с углубленной черновой отделкой, площадью 205,5 кв. м (общая площадь около 410 кв м) в полуэксплоатим этаже жилого здания по ул. Лощикова д.19 А. В настоящее время не сдаётся в аренду. Отличная транспортная инфраструктура. Отличная проходимость, рядом школа, магазин, детсад. Один собственник, документы готовы. Интересное предложение для инвестирования: вложенный коммерческой площади (подойдет под магазин, бойцовский клуб, интернет клуб и др.). Не упустите возможность, звоните. Реальному покупателю хороший торг. Также рассмотрим обмен на другое производственное помещение.
- Advantages:** Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, окажут юридическую помощь и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение.

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6410520/>

Продажа без НДС

ulan-ude.etagi.com/commerce/9566872/

Галерея Оценки стоимости Характеристики История

Посмотреть 11 фото

Свободное назначение, 137.3м² **2 900 000 ₽**
 21 122 ₽/м²

р-н Горьковский, ул. Боевая, 7а
[На карте](#) [Рассчитать ипотеку](#)

Становитесь участником программы бесплатно

Аюна Анатольевна
 +7 954 405 81 49

или оставьте свои комментарии и отзывы
 персонально

+7 954 405 81 49

Перезвоните мне

Написать специалисту

Отправить заявку вы отправитесь на обработку персональных данных

Описание
 Именовано: 0400324 @ 267 просмотров

Предлагается отличное помещение на первом этаже желтого дома. Отличный вид. Чистовая отделка - можно сделать ремонт под свою сферу деятельности. В помещении возможно размещение пункта выдачи, для бытового или производственного помещения. Общая площадь помещения 137,3 кв.м. Осветл. нет. Дом находится в проходном месте, для бизнеса хороший вариант. Возможен любой вид оплаты - наличным, ипотека (АТБ). Заходите, расскажем все про помещение, ответим на все интересующие Вас вопросы, покажем в любое удобное для Вас время. Звоните!

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, помогут юридически грамотно и безопасно при переходе на работу в нежилое помещение

[Подробнее об услугах](#)

Характеристики

Код объекта	9566872
Локация	Центр
Этаж / Этажности	1 из 10
Высота потолка	2.4м
Мощность электричества	250квт
Количество входов	1

Рассчитайте ипотеку [Получить](#) [Подробнее](#)

Можно рассчитать ипотеку без первоначального взноса, просто равные 0%

Своими программами [еще больше](#)

Стоимость недвижимости	Первоначальный взнос	Срок кредита
2 900 000 ₽	10% 290 000 ₽	30 лет

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/9566872/>

Продажа без НДС

The screenshot shows a real estate listing on the website ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1531024567. The main image shows the interior of a large, empty industrial building with concrete pillars and a high ceiling. The listing details are as follows:

- Price:** 3 200 000 ₽ (26 890 ₽/m²)
- Area:** 119 m²
- Floor:** 1 из 5
- Year:** 2013
- Location:** Республика Бурятия, Улан-Удэ, мкр Заречный, улица Лошанкова, 10А
- Agent:** Ирина Борисова (17 объявлений, 5 лет на Домклик)
- Company:** Terra

Описание:
Теплые складские помещения от 20 кв.м. до 500 кв.м с отдельным входом в новом доме! Множество преимуществ, такие как - Удобное месторасположение и отличная транспортная развязка, полуцоколь - помещения светлые, с окнами, отдельный вход. Новый дом, вместительная парковка. Доступ 24/7.
Идеально под услуги красоты, швейную мастерскую, офисы, стоматологию, фитнес-центр, магазин продуктов и т.д.
Все коммуникации центральные, помещения очень теплые и со свободной планировкой.
Есть возможность приобретения и объединения смежных помещений, а также ремонт и разделение на небольшие площади. Помещение очень привлекательно для инвесторов.
Возможна также аренда помещения по привлекательной цене 250 рублей за кв. метр.
Всего 520 кв.м - 410 кв.м смежные с отдельным входом и 110 кв.м с отдельным входом с другой стороны здания.
Звоните, успевайте - это очень выгодное вложение денежных средств. Все документы в полном порядке.

Buttons and features include: "Хочу скидку!", "Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены", "Написать", "Спросите у продавца", "Ещё актуально?", "Торг уместен?", "Подходит под ипотеку?", "Когда могу посмотреть?", "Поделились", "Избранное", and a banner for "РОССИЯ ПОСЕТИ ВЫСТАВКУ ГЛАВНЫХ ДОСТИЖЕНИЙ СТРАНЫ".

https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1531024567

Продажа без НДС

Продается помещение своб. назначения, 410 м²

7 500 000 Р

20 200 руб/м²

Хочу увидеть →

Ирина Борисова
13 объявлений
На Дзержинск 3 лет

Территория

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (904) 400-07-11

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение →

Еще актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Позвонить
Написать

ЖК «СМИТ» квартал в 3405 мкр. в

1-этаж. от 2,5 млн.р

2-этаж. от 2,4 млн.р

3-этаж. от 2,5 млн.р

объявления • новел • 241

Описание

Теплое складское помещение от 20 кв.м. до 500 кв.м с отдельным входом в новом доме! Множество преимуществ, такие как - Удобное месторасположение и отличная транспортная развязка, полуцоколь - помещение светлое, с окнами, отдельный вход. Новый дом, вместительная парковка. Доступ 24/7.
Идеально под услуги красоты, швейную мастерскую, офисы, стоматологов, фитнес-центр, магазин продуктов и т.д.
Все конструируем центральные, помещения очень теплые и со свободной планировкой. Есть возможность приобретения и объединения смежных помещений, а также ремонт и разделение на небольшие площади. Помещение очень привлекательно для инвесторов.
Возможно также аренда помещения по привлекательной цене 250 рублей за кв. метр всего 529 кв.м - 410 кв.м смежные с отдельным входом и 119 кв.м с отдельным входом с другой стороны здания.
Звоните, успевайте - это очень выгодное вложение денежных средств. Все документы в полном порядке.

Скрыть ↕

Параметры объекта

Площадь	410 м²	Этаж	1
Состояние	Требуется ремонт	Год постройки	2023
Этажей в здании	5		

Продается помещение своб. назначения, 410 м²

7 500 000 Р

20 200 руб/м²

Хочу увидеть →

Ирина Борисова
14 объявлений
На Дзержинск 4 года 7 мес.

Территория

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (904) 400-07-11

Написать

Спросите у продавца

Напечатать сообщение →

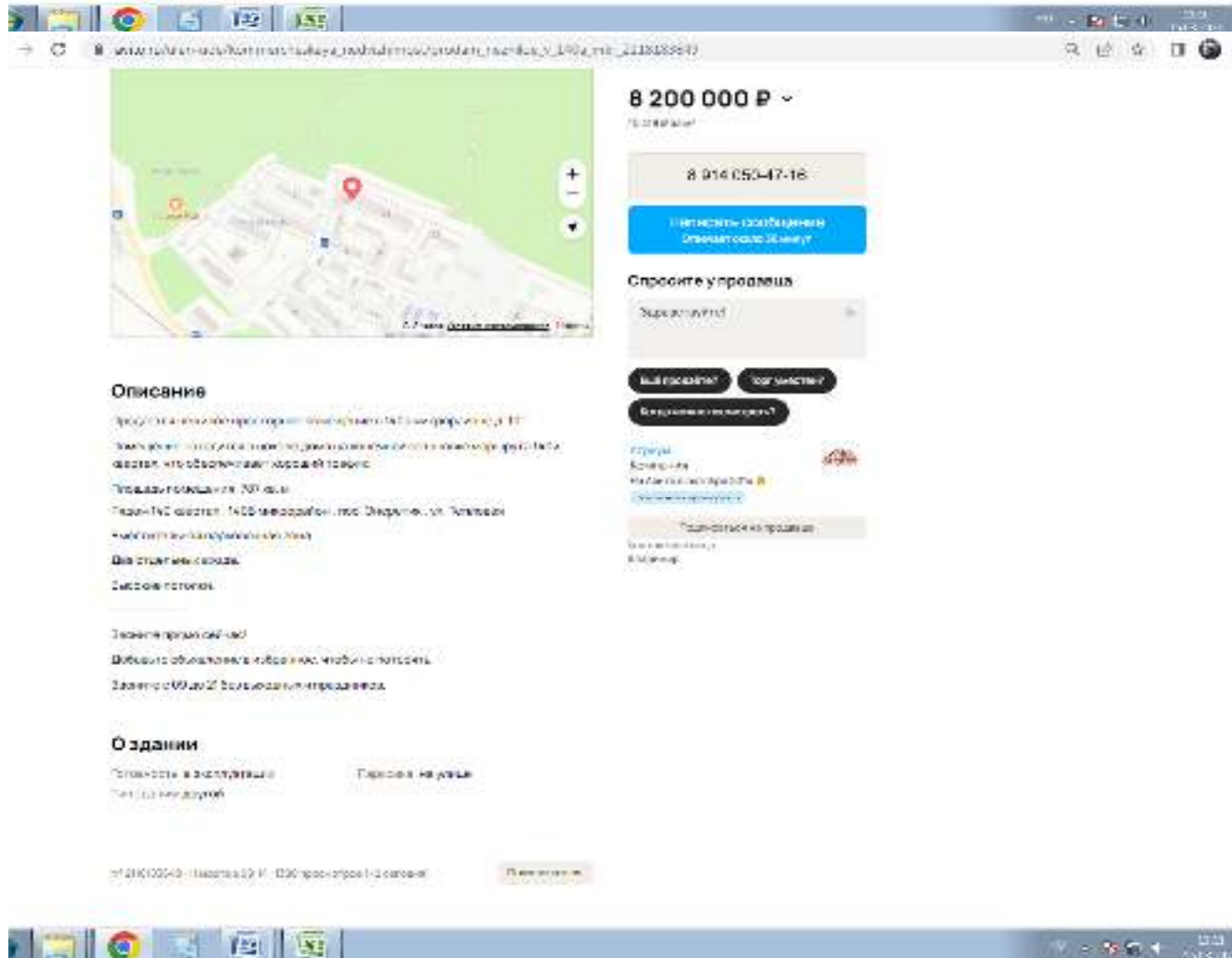
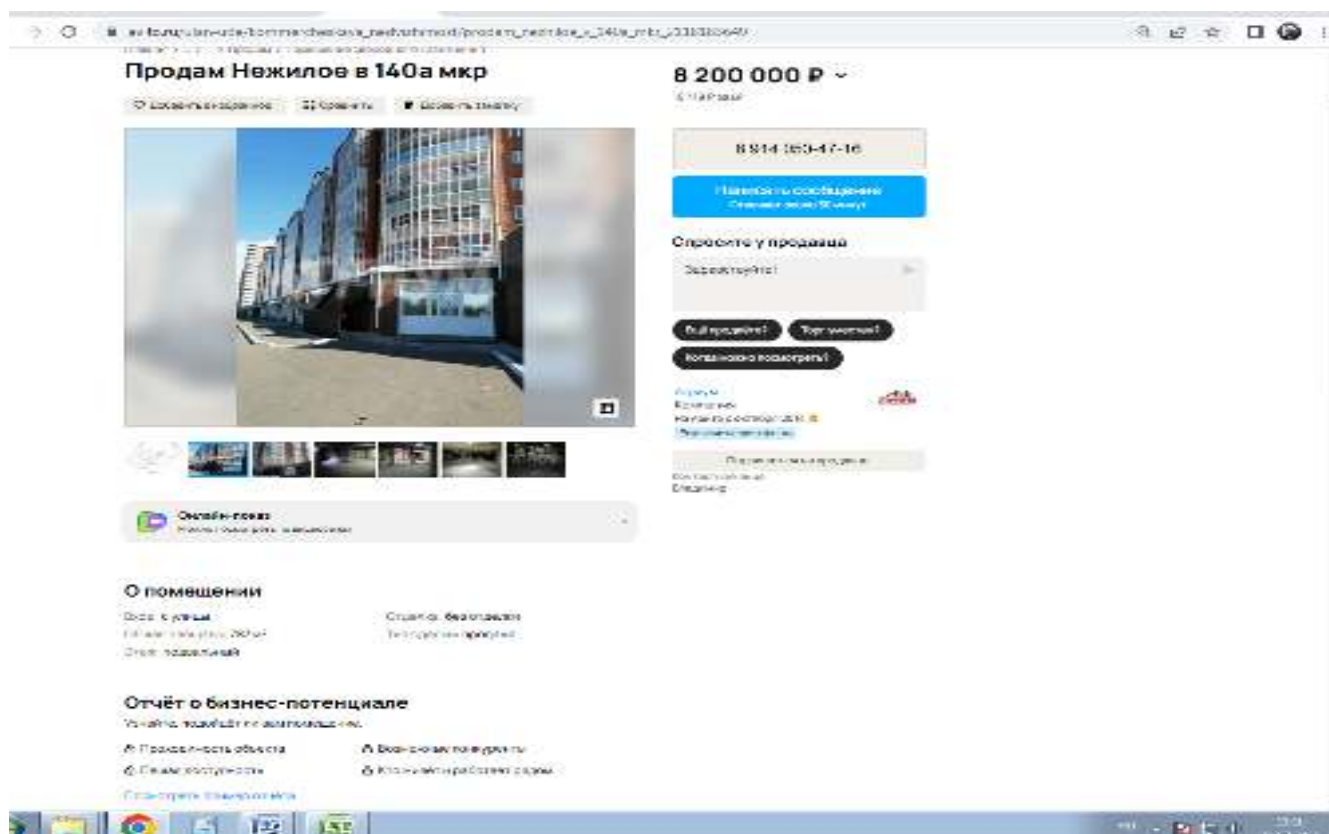
Еще актуально? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1531024566

Продажа без НДС



https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_nezhiloe_v_140a_mkr_2118183649