



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 № 91-6/22

**Определение справедливой стоимости недвижимого имущества ,
расположенного по адресу: Россия, Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.
Оцимика, дом № 30Б.**



<u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u>	01 апреля 2022 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	06 апреля 2022 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 44 от 31.03.2022г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена»
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ, 2022 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 44 от 06.10.2021 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества: нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 4051,3 кв.м., кадастровый номер объекта: 03:24:000000:591103. Этаж: 3,4,5. расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцмика, дом № 30Б.

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **01.04.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 31.03.2022 г. по 06.04.2022 г. Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

Выводы, содержащиеся в Отчете об оценке, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка коммерческой недвижимости, баз данных ведущих агентств недвижимости, интернет сайтов продажи недвижимости.

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 01.04.2022г.

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): 01.04.2022 г.

Дата составления Отчета: 06.04.2022 г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилого помещения общей площадью 4051,3 кв.м., кадастровый номер объекта: 03:24:000000:591103, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцмика, дом № 30Б, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

57 220 000

(пятьдесят семь миллионов двести двадцать тысяч) рублей

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с послед изменениями 02.04.2021г.); ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020). Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19, представленные Экспертный совет.



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

06.04.2022г.



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1 Задание на оценку.....	6
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	8
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	13
2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	17
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	19
3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия	21
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	22
Рис. 6. Классификация офисно-торговой недвижимости.....	24
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости	24
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	29
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	29
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	30
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	30
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	31
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	31
5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта	31
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	34
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	44
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	44
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ	45
8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных	45
8.2 Перечень используемых источников информации	45
Приложение 1 Фотографии объекта оценки.....	46
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	57
Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком	63
Приложение 4. Информация об объектах аналогов.....	76

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	91-6/22 от 06.04.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 44 от 31.03.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Оцимика, дом 30Б. (нежилые помещения расположенные на 3,4,5 этаже административно-производственного здания)
Краткое описание имущественных прав	Долевая Собственность
Обременения, ограничения, правопритязания	Доверительное управление
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	01.04.2022г.
Период проведения работ	31.03.2022- 06.04.2022г.
Дата составления Отчета	06.04.2022г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Выписки из ЕГРН сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.05.2021г. - Копия Технического паспорта на нежилое помещение
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с послед изм. 31.07.2020г.); - ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; - ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; - ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299; - ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 - Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); - Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	57 220 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	57 220 000 рублей.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 44 от 31.03.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость недвижимого имущества : Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 4051,3 кв.м. кадастровый номер объекта: 03:24:000000:591103. Этаж: 3,4,5. расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцимика, дом № 30Б.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность 03:24:000000:59103-03/054/2021-9 от 04.05.2021г.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление 03:24:000000:59103-03/054/2021-10 от 12.05.2021г
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты общественного питания/ Офисно-торговая недвижимость
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта оценки	Рассматриваемый объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенные на 3,4,5 этажах пятиэтажного здания, помещения различного назначения и различной площади. Помещения расположенные на 3 этаже по площади составляют – 1343,4 кв.м. , помещения расположенные на 4 этаже по площади составляют – 1341,2 кв.м. , помещения расположенные на 5 этаже по площади составляют – 1366,7 кв.м.
Характеристика объекта оценки	Оцениваемое нежилое помещение, расположено в здании административно-производственного назначения. Здание 1963 года постройки. Ранее здание использовалось как производственное, так как объект оценки расположен на территориях старой постройки и производственно-промышленных объектов. Помещения находятся на 3,4,5 этажах. Помещения на 3 этаже ранее использовались как банкетный зал, на большое количество человек, на текущий момент данное помещение не используется, имеет среднее состояние отделки, и требует незначительного косметического ремонта. Помещения на 4 этаже на текущий момент не используются, помещения практически все отремонтированы, имеют простую- чистовую отделку помещения разбиты на кабинеты различной площади. Помещения расположенные на 5 этаже, никак не используются. Находятся в удовлетворительном состоянии, требует значительного капитального ремонта, так как на текущий момент помещение стоит с законсервированными ремонтными работами (стены частично разрушены для перепланировки, заменили окна на ПВХ.
Вид объекта	Недвижимое имущество
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	01.04.2022г.
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, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения, указанные в Разделе 1.3 Отчета об оценке.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. В соответствии со ст. 15.2. «Права и обязанности заказчика» ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (в редакции от 02.07.2021г.), обязанность за предоставление документов об объекте оценки возложена на Заказчика оценки. Оценщик не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, будут рассматриваться как истинные). 2. Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, и во всех возможных случаях указывает источник информации. 1. Стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина. В итоговом заключении проводится анализ возможных границ интервала, которые учитывают специфику сегмента рынка. В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки.

Отчет № 91-6/22 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

	<p>2. стоимость, оцениваемая, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);</p> <p>3. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.</p>
--	--

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

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

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

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
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.
№, 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) № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-001683 от 10.12.2021г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование». на период с 01.01.2022г. по 30.06.2023г.
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 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 2021 г по 19 июня 2022 г. Страховой полис № 21840B4FC0012.
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

Настоящим ООО «Оценка инфо», в лице директора Бадмацыреновой Цыжигмы Аюровны, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, а именно подтверждает, что не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом заказчика оценки, а также не имеет никаких отношений относительно заказчика оценки и объекта оценки в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, кроме обязательств по договору на проведение оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, указанный в договоре, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы

Оценщик, составивший настоящий Отчет, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Бадмацыренова Цыжигма Аюровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Бадмацыренова Цыжигма Аюровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик, выполнявший данную работу и подписавший данный отчет, подтверждает на основании своих знаний и убеждений следующее:

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало профессионального содействия в подготовке Отчета;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности ООО «Российское общество оценщиков» а также Задания на оценку;
- результат оценки признается действительным на дату оценки и может быть рекомендован в качестве справедливой стоимости оцениваемого объекта;

Оценщик разъяснил Заказчику цели и задачи оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

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.

Рассматриваемый объект недвижимости представляет 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».

В расчетах приняты значения указанные без учета НДС, так как в объявлениях о продаже объектов данная информация не указывается. Соответственно итоговая величина стоимости указывается без учета НДС. Либо если имеется информация об НДС то его очищают из стоимости.

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действ. редакции); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, Сводом стандартов оценки Русское общество оценки 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.

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

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО¹. с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (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".

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).

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции между участниками рынка на дату измерения. В данном определении:

1) дано точное указание на то, что справедливая стоимость является ценой продажи,
2) ясно определено, что справедливая стоимость – это рыночная котировка (market-based measurement).

3) упоминание даты измерения прямо указывает, что справедливая стоимость отражает текущую рыночную ситуацию, а не представление относительно будущих рыночных условий.

Участники рынка в понимании IFRS 13- это продавцы и покупатели на основном (или наиболее благоприятном) рынке для актива или обязательства, которые имеют ВСЕ следующие характеристики:

а) они независимы друг от друга (independent of each other), Однако цена при операции продажи связанной стороне может быть использована при измерении справедливой стоимости, если компания имеет доказательства, что операция была проведена на рыночных условиях.

б) они являются знающими (knowledgeable), т.е. имеют обоснованное знание (reasonable understanding) об активе или обязательстве и об операции, используя всю имеющуюся информацию, включая информацию, которая может быть получена через обычную проверку финансового состояния (due diligence).

в) они имеют возможность (able to enter into a transaction) провести операцию обмена актива или передачи обязательства (есть доступ на рынок)

г) они являются желающими (willing to enter into a transaction) провести операцию обмена (купить/продать) с активом или обязательством; это означает, что они мотивированы, но не вынуждены так делать.

Таким образом, новое словосочетание «участники рынка» содержит в себе часть старого определения: это «хорошо осведомленные, желающие и независимые стороны». Плюс данное понятие было расширено атрибутом, которого раньше не было: участники рынка должны «иметь доступ на рынок», что не всегда само собой разумеется.

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

Определение рыночной стоимости приводится в соответствии со ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ и разделом III «Виды стоимости» Федеральных стандартов оценки ФСО № 2:

«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;

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

- 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».

Проведенный Оценщиками анализ факторов, влияющих на рыночную стоимость оцениваемого объекта, а также ситуации, сложившейся на рынке коммерческой недвижимости, на дату оценки, позволил сделать следующие выводы, что соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости во многом зависит от экономического положения города и региона в целом. Роль столицы Республики, природные богатства, энергетические и промышленные ресурсы, а так же долгосрочная аренда городских земель создают благоприятную инвестиционную привлекательность и увеличивают спрос на недвижимость в городе.

Процесс оценки — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. В процессе оценки используются следующие подходы — затратный, сравнительный, доходный.

Объекты оценки - к ним относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден 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.

Итоговая величина стоимости объекта оценки величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подходы к оценке - это совокупность приемов и процедур, определяющих состав исходной информации и выполнение на ее основе оценки объекта (затратный, сравнительный и доходный подходы).

Цель оценки – определение справедливой или иной стоимости для совершения тех или иных действий с объектом оценки. Ситуаций, когда может потребоваться оценка, великое множество.

Аналог объекта оценки это сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

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

Земля подразделяется на:

земельные участки, предназначенные под застройку;

природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации.

Жильё — это строение со всеми удобствами, предназначенное для проживания человека.

Жильё может быть: элитным; типовым; городским; загородным.

Дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Износ — снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин. Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа — физический, функциональный, внешний.

Физический износ представляет собой нормальный эксплуатационный износ объекта оценки. Он является результатом прошлых периодов функционирования, воздействия окружающей среды и длительных простоев. В результате физического износа:— ухудшаются технические характеристики объекта;— увеличивается вероятность возникновения поломок и аварий;— уменьшается остаточный срок службы объекта в целом или некоторых его узлов и деталей.

Функциональный износ (устаревание), представляет собой результат технологических изменений, появления новых материалов и (или) невозможности оптимально использовать машины и оборудование из-за таких факторов, как неэффективное размещение и компоновка, излишек производственных мощностей по сравнению с требованиями современного производства, несбалансированность производственного процесса. Часто этот вид функционального износа называют технологическим устареванием.

Внешний износ (устаревание) проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и политическими изменениями.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 5 . Общие сведения об объекте недвижимости

Наименование объекта	Нежилое помещение
Общая площадь	4051,3 кв.м.
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцимика, дом № 30Б.
Расположение (этажность)	Помещения расположены на 3,4,5 этажах
Кадастровый (или условный) номер	03:24:000000:59103
Фактическое использование объекта оценки	На момент оценки, помещения не используются, помещение расположенное на 3-ем этаже ранее использовалось как банкетный зал – ресторан.
Документы представленные для оценки	- Копия технического паспорта на нежилое помещение. - Копия Выписки из ЕГРН от 14.05.2021г.

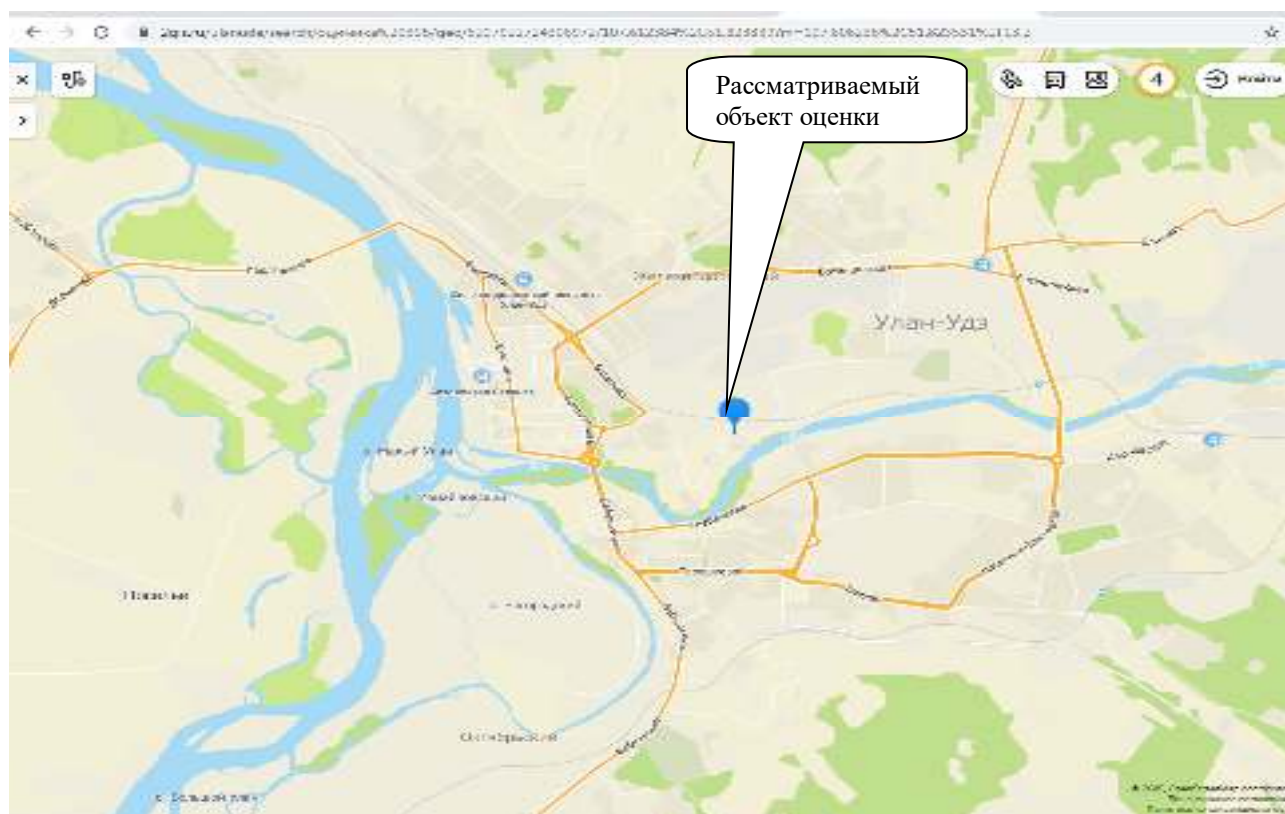


Рис.1 Локальное местоположение объекта оценки в пределах города Улан-Удэ

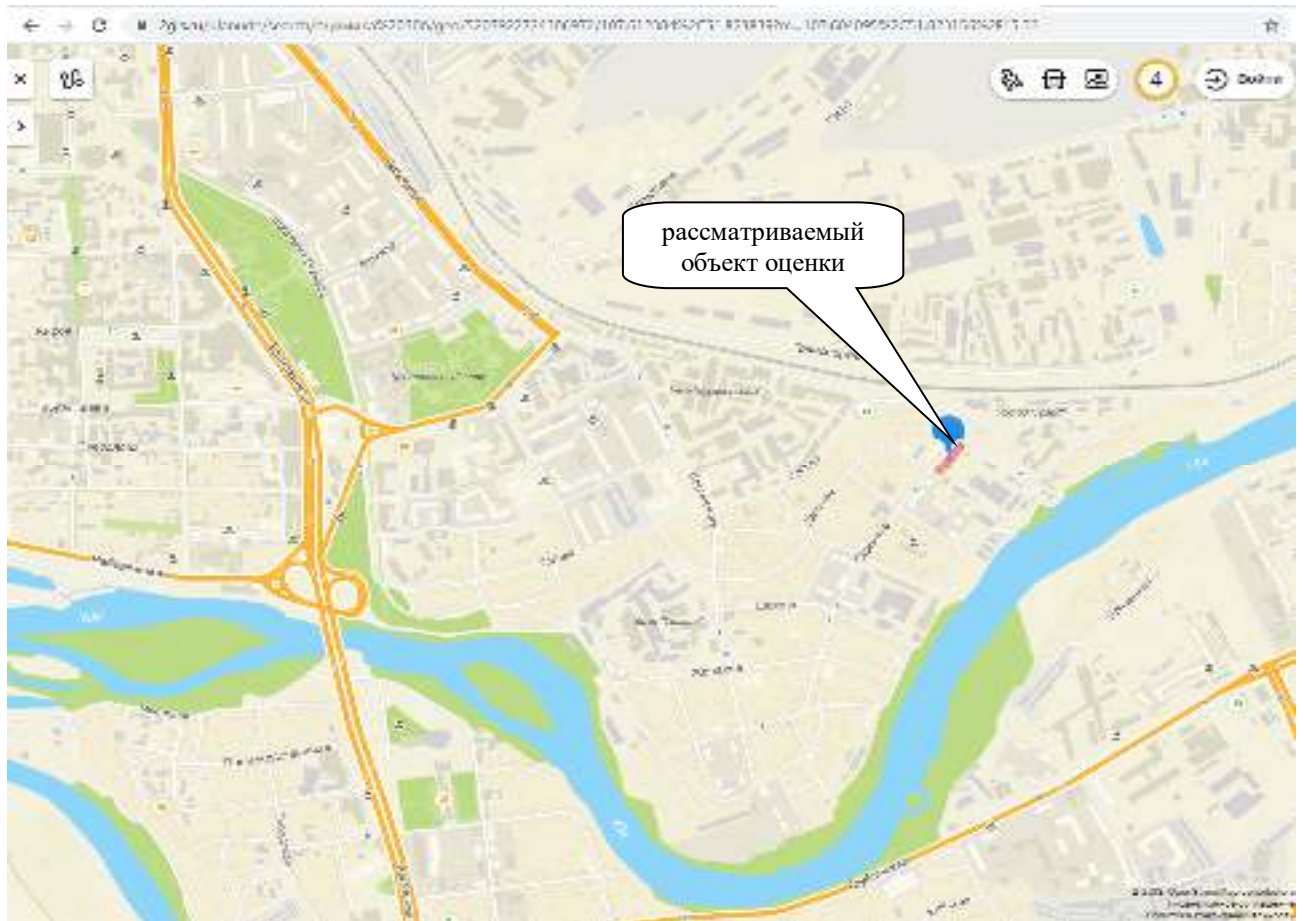


Рис. 2. Локальное местоположение объекта оценки

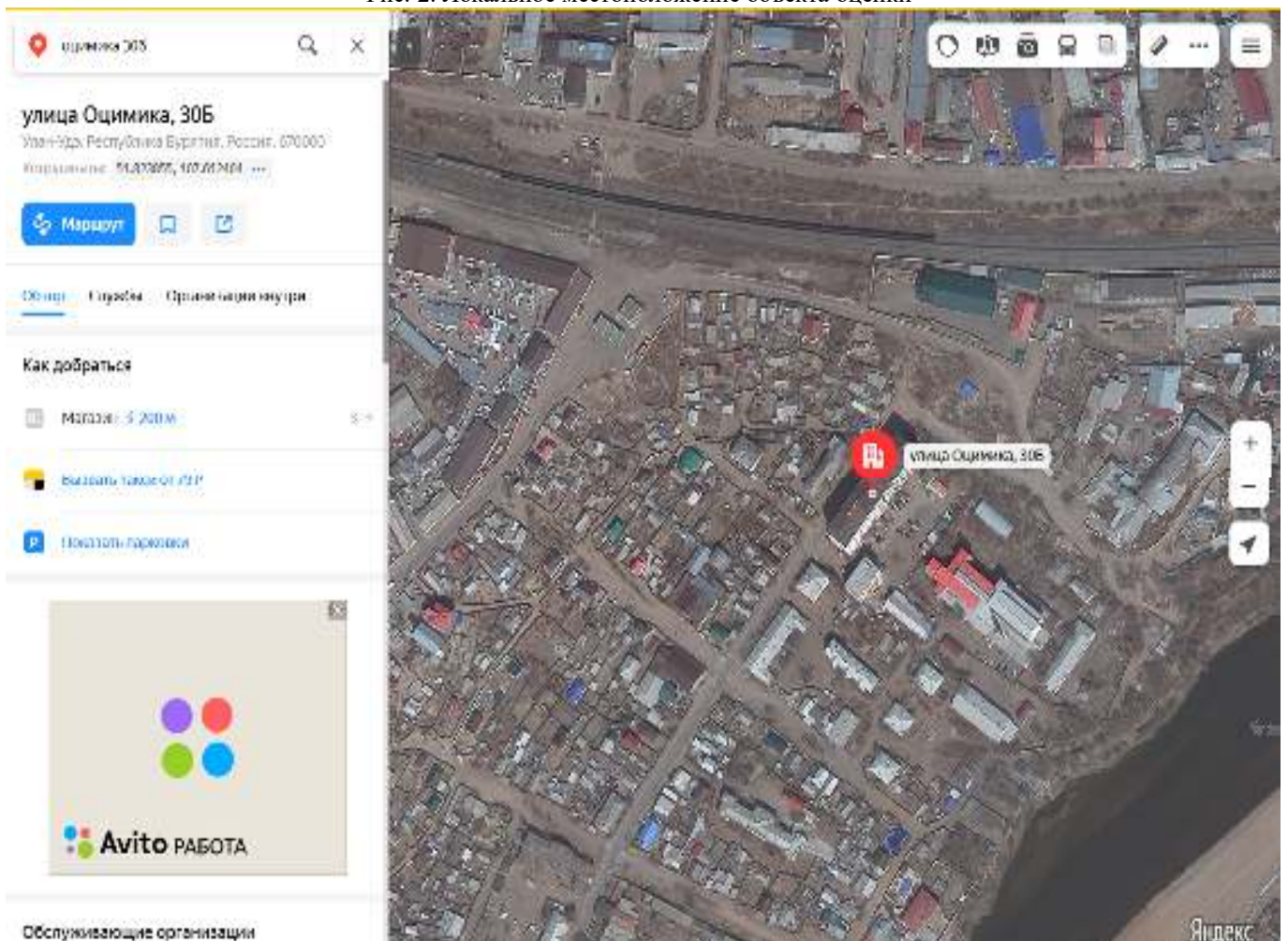


Рис. 3. Местоположение объекта оценки. Вид со спутника

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблицах 6 – 8.

Таблица 6. Идентифицирующие характеристики объекта оценки

Наименование	Показатель, описание и характеристики
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение, назначение нежилое
Адрес (местоположение)	РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцимика, дом № 30Б.
Номера на поэтажном плане:	кадастровый номер объекта: 03:24:000000:591103. Этаж: 3,4,5.
Общая площадь объекта оценки	4051,3 кв.м.
Общая площадь 3 этажа	1343,4 кв.м.
Общая площадь 4 этажа	1341,2 кв.м.
Общая площадь 5 этажа	1366,7 кв.м.
Группа капитальности здания	I
Год постройки здания	1963
Основное назначение здания	Производственное (было ранее в Советские годы)
Текущее использование здания	Административно- производственное)
Процент износа согласно Техническому паспорту	40%.
Иные объекты расположенные в здании	Продовольственный магазин – Светофор, агентство недвижимости, прачечная, кондитерские изделия, производство и реализация продуктов питания, макаронных изделий, магазин подарков и сувениров, автоэкспертиза, коммунальная служба и т.д.

Таблица 7. Конструктивное описание здания

Конструктивный элемент	Описание	Источник информации
Фундамент	Железобетонные блоки	Технический паспорт на здание,
Стены	Кирпичные	Технический паспорт на здание,
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	Технический паспорт на здание,
Перекрытия	Железобетонное	Технический паспорт на здание,
Кровля	Шиферная	Технический паспорт на здание,
Полы	Бетонные (в оцениваемом помещении, бетонные. Мраморная крошка, метлахская плитка, дощатые окрашены, ДСП окрашены, керамическая плитка)	Технический паспорт на здание,
Заполнение оконных проемов	Частично двойные глухие, ПВХ	Технический паспорт на здание, данные осмотра
Заполнение дверных проемов	Металлические, ПВХ, филенчатые	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Наружная отделка	Штукатурка побелка	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	В оцениваемом помещении, стены выровнены, окрашены, частично керамическая плитка в помещениях на 3-м этаже, на 4-м этаже стены под чистовую отделку. Помещения на 5-ом этаже требуют капитального ремонта.	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение. В здании есть лифт. Рабочая вентиляция	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра

Заключение по состоянию здания : Здание находится в нормальном пригодном для эксплуатации состоянии, имеются незначительные дефекты внешней отделки, которые не оказывают влияния на конструктивные элементы здания. В здании расположены различные объекты административного, офисного, торгового, производственного назначения. Процент износа согласно техническому паспорту равен 40%. В здании есть все необходимые благоустройства и коммуникации, а так же вентиляция.

Таблица 7. Классификация общественных зданий по капитальности

Группа капитальности	Характеристика здания	Срок службы, лет	Степень долговечности
I	Здания каменные, особо капитальные: - фундаменты каменные, железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные; - стены каменные (кирпичные в 2,5 - 3,5 кирпича) или кирпичные с металлическим или	150	I

Отчет № 91-6/22 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

	железобетонным каркасом и крупноблочные; - перекрытия железобетонные; - кровля - рулонная, черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.		
II	Здания каменные обыкновенные: - фундаменты каменные; - стены каменные (кирпичные в 1,5 - 2,5 кирпича), крупноблочные и крупнопанельные; - перекрытия железобетонные и смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам; - кровля - рулонная, черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.	125	I
III	Здания каменные облегченные: - фундаменты каменные; - стены облегченной кладки из кирпича, мелких шлакоблоков и ракушечника; - перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам; - кровля - черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.	100	I и II
IV	Здания деревянные (рубленные и брусчатые, смешанные и сырцовые): - фундаменты ленточные бутовые; - стены рубленные, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), сырцовые; - перекрытия деревянные; - кровля - из металлических и асбестоцементных листов, черепичная	50	I и III
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые: - фундаменты на деревянных стульях или каменных столбах; - стены щитовые каркасно-засыпные, глинобитные сырцовые, саманные; - перекрытия деревянные; - кровля - из металлических и асбестоцементных листов.	25-30	III и IV
VI	Каркасно-камышитовые, фибролитовые и прочие облегченные: - фундаменты глинобитные, грунтовые; - стены каркасно-камышитовые и другие облегченные; - перекрытия деревянные; - кровля - из металлических и асбестоцементных листов.	15	IV

Таблица 8. Физическое состояние нежилого помещения

Наименование помещения	Технические и физические характеристики
Нежилое помещение	Общая площадь 4051,3 кв.м.
Расположение на этажах здания	кадастровый номер объекта: 03:24:000000:591103. Этаж: 3,4,5.
Помещения расположенные на 3 этаже	Общая площадь помещений составляет: 1343,4 кв.м., на этаже расположено 29 помещений различной площади и назначения(согласно техническому паспорту), ранее данное помещение использовалось как Банкетный зал, иными словами на этаже есть кухня. Раздаточная, гардеробные, банкетный зал, отдельные кабинки для гостей, вентиляционные камеры, подсобные , и другие вспомогательные помещения связанные с деятельностью Банкетного-зала (общепит). Помещения имеют среднее техническое и физическое состояние, так как помещение давно не используется, то требуется незначительные косметический ремонт.
Помещения расположенные на 4 этаже	Общая площадь 4 этажа составляет 1341,2 кв.м. согласно техническому паспорту помещение состоит из 46 помещений различной площади и назначения. На момент осмотра данное помещение не используется, ранее был произведен капитальный ремонт, под чистовую отделку как офисные и вспомогательные помещения, помещения не используются. Физическое и техническое состояние рассматривается как среднее, так как требуются небольшие ремонтные работы, по установке дверных проемов и прочие незначительные работы.
Помещения расположенные на 5 этаже	Общая площадь 5 этажа составляет: 1366,7 кв.м. . согласно техническому паспорту помещение ранее состояло из 37 помещений включая подсобное, различной площади и назначения. На текущий момент помещение не используется так как находится в удовлетворительном состоянии, и требует капитального ремонта. Ранее в данном помещении были проведены работы по сносу некоторых стен, замена оконных проемов, иными словами капитальный ремонт был начат, но сейчас работы не ведутся.
Вывод	Так как помещения расположенные на разных этажах имеют различное физическое и техническое состояние, то расчеты по определению стоимости будут производиться по отдельным площадям на этаже. Так же стоит учитывать помещения имеют разное функциональное использование, офисные помещения, и помещения относящиеся к общепиту. Данные факторы оказывают влияние на формирование конечного результата справедливой стоимости.

Таблица 9. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Низкая оценка
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские)	Средняя. В Окружении объекта оценки в основном территории старой застройки, это старая постройка индивидуальных жилых домов, так же старый фонд многоквартирных жилых домов, и старые частично

<p>учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)</p>	<p>зброшенные производственные здания. Район объекта оценки относится к промышленным зонам. Так же в окружении есть различные производственные, административные здания , и здания бытового обслуживания населения (Баня № 2). Инфраструктура не сильно развита, так как местоположение относится к промзонам, то основная часть это различные продовольственные базы и склады, такие как База: Буркоопсоюз, Молпромсервис, Контакт, Стрела, Салют, овощебаза и т.д. в радиусе 1 кв.м. есть автомастерские, так же производство окон, автоматических ворот, дверей. Ниже по улице так же есть заброшенные производственные здания, бывший Ликероводочный завод Ливона, достаточной большой территории застройки, и складские здания.</p> <p>В отдаленном расположении есть общеобразовательная школа, детский сад, межшкольный учебный центр, медицинские учреждения и т.д. В ближайшем окружении объекта оценки только старая постройка.</p>
<p>Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом</p>	<p>Данный район считается на текущий момент не столь престижным и востребованным , для офисно-торговой недвижимости. В г. Улан-Удэ, район называется Батарейка, и относится к Советскому району города. В рассматриваемом местоположении сконцентрирована большая часть промышленных территорий , начиная от производственных зданий, бань, автомастерских, автобаз, железнодорожных путей, ветка для разгрузки товара на продовольственные базы, поэтому говорить об объектах снижающих либо повышающих привлекательность объекта достаточно затруднительно. В плюсы можно отнести только тот фактор, что подобного типа недвижимости в ближайшем окружении не представлено.</p>

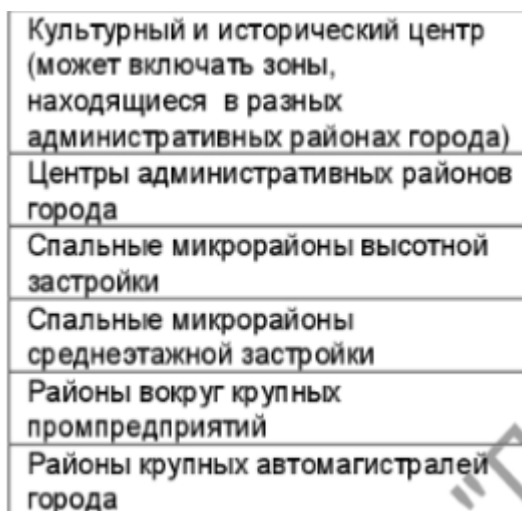


Рис. 4. Территориальные зоны в пределах города. Справочник оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер. Л.А.

Согласно данной классификации объект оценки относится к районам вокруг крупных промпредприятий.

2.2. 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.

Таблица 10. Анализ наилучшего использования объекта оценки

Группы зданий	Нежилое здание (Административно-производственного назначения)
Существующее использование	На текущий момент помещения не используются
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Административно-производственное
Экономическая возможность	Соответствует функциональному использованию. Помещения

	общественного питания, офисные помещения.
Эффективность	Соответствует функциональному использованию. Помещения общественного питания, офисные помещения.
Мнение субъектов рынка ²	Соответствует функциональному использованию. Помещения общественного питания, офисные помещения.
Наилучшее использование	Соответствует функциональному использованию. Помещения общественного питания, офисные помещения.

Таким образом, в случае отсутствия ярко выраженных изменений мнений субъектов на рынке, анализ наилучшего использования подразумевает учет:

- юридических ограничений (установленное назначение объекта);
- экономической возможности (существующее использование и использование, возможное без существенных затрат);
- эффективности использования (взгляд на объект субъектов рынка).

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки должен проводиться по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта, соответствующих законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

Физическая возможность использования объекта, включает в себя рассмотрение физически реальных в данном районе вариантов использования.

Экономическая целесообразность: это рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно вариант использования будет давать приемлемый доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат на ремонт и т.д.

Максимальная эффективность: это рассмотрение того, какое из экономических приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход.

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

- Район объекта относится к территориям старой постройки, в окружении старую крупные промышленные зоны, заброшенные производственные здания. Так же действующие продовольственные здания, складские здания, авторемонтные здание, здания административного и бытового назначения.

- Отрасль здания, в котором расположено оцениваемое помещение, относится к административно-производственному и офисно-торговому назначению (в здании есть различные магазины) , а так же сфере услуг общественного питания (так как помещения расположенные на 3 этаже ранее использовались под банкетный зал, имеют все необходимое техническое оснащения для данного вида помещений, а помещения расположенные на 4 и 5 этажах рассматриваются как офисные помещения и сходные типы объектов.

- Объемно- планировочные характеристики оцениваемого объекта, его состояние, обеспеченность коммуникациями, позволяют Оценщику охарактеризовать объект оценки в качестве офисно-торгового помещения, часть которого относится к общественному питанию. Так же существует возможность улучшения объекта оценки, путем проведения ремонтных работ, а так же капитального ремонта помещения расположенного на 5 этаже.

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

- Максимальная эффективность будет после проведения ремонтных работ, и использования нежилых помещений согласно ранее их функциональному использованию.

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилого помещения общественного питания, офисного помещения, и сходных типов объектов по назначению.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства³: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 16 марта 2022 г.

За неделю с 5 по 11 марта 2022 года потребительские цены выросли на 2,09% под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Несмотря на замедление, основной вклад в инфляцию 1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами

³ <https://www.economy.gov.ru/material/file/0c70225fdd9f10adc84a596f3a97885b/16032022.pdf>

транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

За неделю с 26 февраля по 4 марта 2022 года инфляция составила 2,22%⁴ под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Основной вклад в инфляцию внес рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) при удорожании легковых автомобилей, а также электро- и бытовых приборов. На продовольственные товары цены выросли на 0,83% за счет как удорожания плодоовощной продукции, так и других продуктов питания. В секторе туристических и регулируемых услуг темп роста цен составил 1,97%. Потребительская инфляция с 26 февраля по 4 марта

1. За неделю с 26 февраля по 4 марта инфляция составила 2,22%. Основное влияние на инфляцию оказал рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) в связи с ослаблением курса рубля, а также повышенным спросом на ряд товаров. Так, на отчетной неделе рост цен на легковые автомобили составил 15,70%, на электро- и бытовые приборы – 11,66%, строительные материалы – 1,81%, медицинские товары – 4,71%. Сдерживающее влияние оказал сохраняющийся вторую неделю подряд околонулевой рост цен на автомобильный бензин.

2. Темпы роста цен на продовольственные товары составили 0,83% преимущественно за счет продуктов питания, за исключением овощей и фруктов (0,52%). На отчетной неделе сохранился рост цен на: сахар, мясопродукты, масла и жиры, молоко и молочную продукцию, хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, яйца. На плодоовощную продукцию цены выросли на 2,85%.

3. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 1,97% при удорожании услуг зарубежного туризма на 28,67%. Сдерживающее влияние на прошедшей неделе оказало снижение цен на санаторно-оздоровительные услуги (-0,44%).

⁴https://www.economy.gov.ru/material/file/87e10bb48af9de632bb0ab4f334e0f87/09032022_2.pdf

Мировые рынки 4. В феврале индекс продовольственных цен ФАО повысился на 3,9% м/м и на 20,7% г/г (+1,3% и +19,3% в январе). В наибольшей степени по сравнению с январем подорожали растительные масла (+8,5%) и молочная продукция (+6,4%). Единственным товаром, стоимость которого снизилась, стал сахар (-1,9%). На неделе с 25 февраля по 4 марта на мировых рынках продовольствия наблюдался резкий подъем цен. Пшеница в США и Франции подорожала на 59,9% и 32,0%, кукуруза – на 14,7%, сахар – в среднем на 7,9%, масла и масличные на 5,4–16,5% (неделей ранее изменение цен составило от -1,8% до +8,8%, в феврале – от -8,1% до 13,5%). Исключение составили говядина и свинина, котировки которых понизились на 4,3% и 3,1% соответственно (-3,3% и -5,2% неделей ранее; +2,2% и +17,2% в феврале). В среднем продовольственные цены в мире в марте превысили свой прошлогодний уровень на 25,5%.

5. На мировом рынке удобрений на текущей неделе существенно повысилась стоимость азотных и калийных удобрений – на 14,4% и 6,0% (+31,5% и +1,5% неделей ранее; -12,4% и -3,0% в феврале). Стоимость смешанных удобрений, как и на прошлой неделе, не изменилась (+1,4% в феврале). В годовом выражении мировые цены на удобрения в марте увеличились на 17,0–110,0%.

6. На мировом рынке черных металлов на неделе с 25 февраля по 4 марта фьючерсные и спотовые цены на железную руду увеличились на 15,4% и 13,9% (-11,8% и +2,4% неделей ранее; +5,3% и +4,4% в феврале). Стоимость металлолома (Турция) и арматуры (Лондон) выросла на 21,6% и 13,3% (+1,6% и -0,5% неделей ранее; +7,3% и +5,6% в феврале). В годовом выражении железная руда на фьючерсном и спотовом рынках подешевела на 32,4% и 14,1%, лом черных металлов и арматура подорожали на 32,2% и 31,8%.

3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия ⁵

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ. Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в 2021 году по сравнению с предыдущим годом равнялся 100,3 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 82,3 %, обрабатывающих производствах – 111,0 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 96,6 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 145,8 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в 2021 году в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 18921,7 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 100,1 %. На конец декабря 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 336,3 тыс. голов (на 1,7 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2020 г.), из него коров – 143,5 (на 2,3 % больше), поголовье свиней – 128,8 (на 0,6 % меньше), овец и коз – 297,4 (на 6,2 % больше), птицы – 463,2 тыс. голов (на 0,6 % меньше). В 2021 году в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 69,4 тыс. тонн, что на 9,9 % больше уровня предыдущего года, молока – 100,0 тыс. тонн (снижение на 9,2 %), яиц – 94,4 млн. штук (на 0,2 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в 2021 году составил 25867,1 млн. рублей или 95,7 % к уровню 2020 года. В январе – декабре 2021 года на территории республики введены в эксплуатацию 2316 жилых домов (3685 квартир) общей площадью 279,3 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 1,3 %.оборот розничной торговли составил в 2021 году 219,0 млрд. рублей или 102,7 % (в сопоставимых ценах) к 2020 году. Индекс потребительских цен в декабре 2021 года к декабрю 2020 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 111,0 %, непродовольственные товары – 110,3 %, услуги – 105,1 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 46402,4 рубля, что больше на 12,8 % по сравнению с ноябрем 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 года соответствовала 103,1 % к уровню ноября 2020 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 января 2022 года составила 4,6 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 января 2021 года на 82,7 %, с 1 декабря 2021 года – на 15,9 %. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2021 года зарегистрированная численность безработных составила 4,7 тыс. человек или 22,5 % к соответствующему периоду 2020 года. В январе – ноябре 2021 года в республике родилось 11054 человек, умерло – 12278, естественная убыль составила 1224 человек. По

⁵https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2021-04/30/of_sep_202103.pdf

сравнению с соответствующим периодом 2020 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 3,4 %) и увеличение числа умерших (на 20,5 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 46402,4 рубля. Наблюдается увеличение заработной платы на 6,3 % по сравнению с октябрём 2021 года и увеличение на 12,8 % – с ноябрём 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 года соответствовала 105,0 % к уровню октября 2021 года и 103,1 % к уровню ноября 2020 года.

Дифференциация уровней заработной платы по видам экономической деятельности в республике значительна. В январе – ноябре 2021 года высокий размер начисленной заработной платы отмечался у работников, занятых в сфере добычи полезных ископаемых, где превышен среднереспубликанский показатель в 2,1 раза, финансовой и страховой деятельности – в 1,5 раза, транспортировки и хранения на 36,5 %. Наиболее низкая оплата труда по сравнению со среднереспубликанским значением наблюдалась у работников, занятых в сфере гостиниц и предприятий общественного питания (на 49,9 %), торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (на 43,6 %).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в ноябре 2021 года составила 432,3 тыс. человек или 43,9 % от общей численности населения республики. Из них 394,5 тыс. человек были заняты в экономике республики и 37,7 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 52,1 %, уровень безработицы – 8,7 %. Уровень общей безработицы в ноябре 2021 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 8,0 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2021 года зарегистрированная численность безработных составила 4,7 тыс. человек или 22,5 % к соответствующему периоду 2020 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 1,1 %.

Преобладающая часть занятого населения сосредоточена в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия. В ноябре 2021 года, по оценке, на них работало 164,9 тыс. человек или 53,1 % от общей численности занятых. Кроме того, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, привлекалось на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера в ноябре 8,3 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Общее число замещенных рабочих мест для полной занятости работников в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, определенное как суммарное количество работников списочного состава, совместителей и работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера, в ноябре 2021 года составило 173,2 тыс. человек.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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.

Учитывая вышеизложенное описание объекта оценки, в дальнейшем при проведении анализа рынка **Оценщик уделял внимание а так же рынку коммерческой недвижимости – офисно-торгового назначения и сходных типов объектов.**

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

Сегментирование рынка позволяет выявить, какие именно параметры того или иного объекта недвижимости могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики как удаленность от торгово-деловых центров, выход на красную торговую линию, площадь, численность населения в окружении объекта, инвестиционная привлекательность, престижность и др. Определение сегмента рынка объекта оценки осложняется тем, что к объявлениям на продажу, на которых строится оценка, нет утвержденных требований, поэтому продавцы свой товар приукрашивают и зачастую пишут не то, что прописано в документах. В объявлениях на продажу, публикуемых в газетах или интернет сайтах продавцы могут указать неопределенное использование здания как помещения свободного назначения, земельного участка – «нежилое» или под «коммерческую застройку» и «промназначения».

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

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

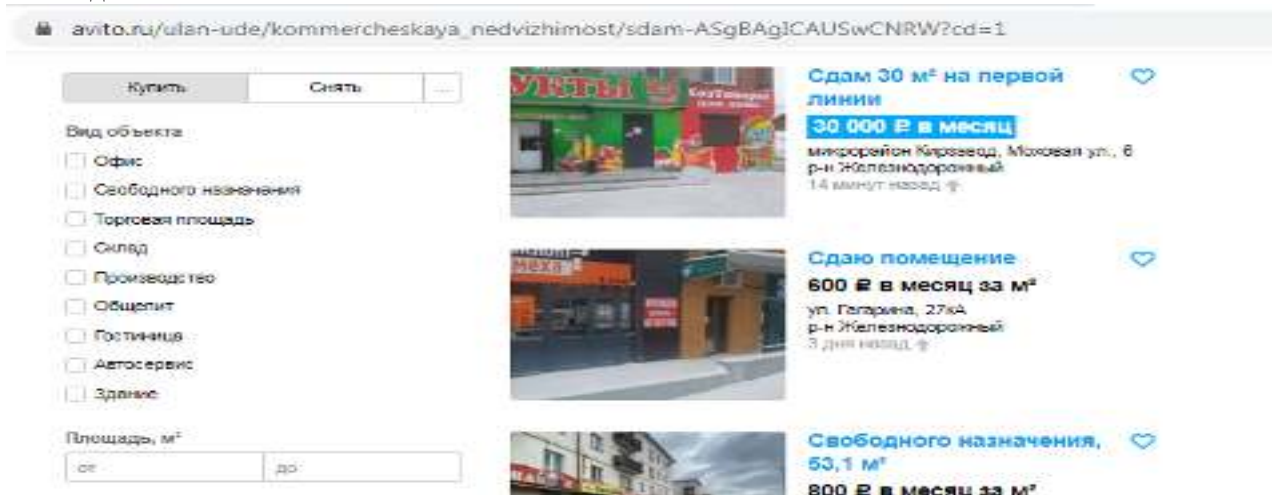


Рис. 5. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

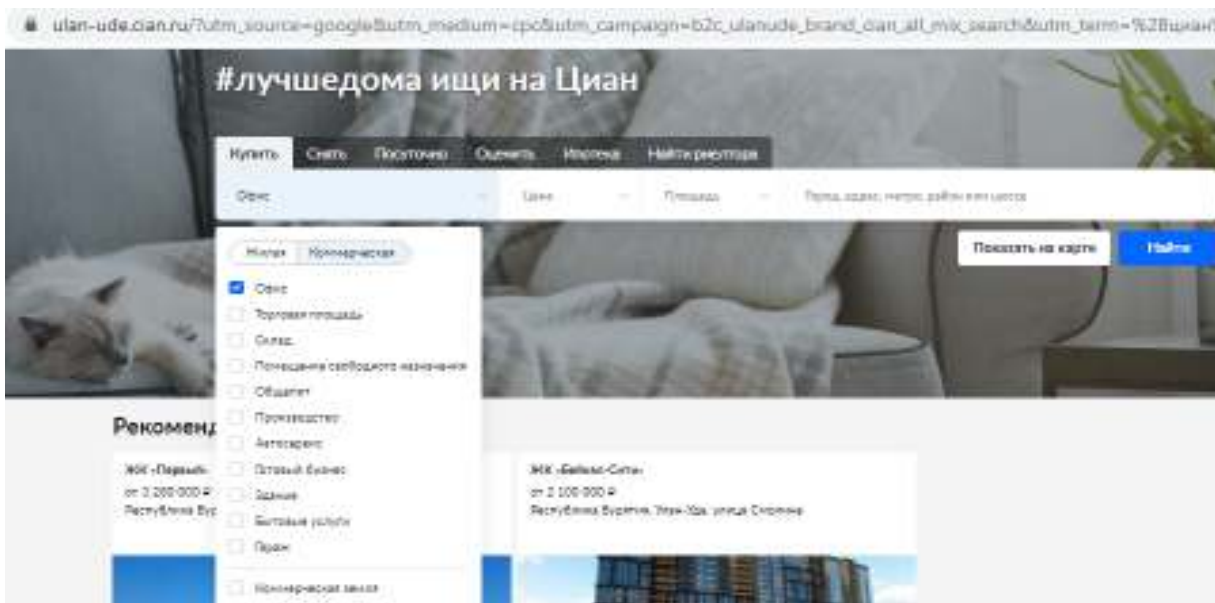


Рис. 5. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

Исходя из описания нежилого помещения, и классификации указанной на рис. 6, оцениваемое нежилое помещение относится к недвижимости офисно-торгового назначения, и сходным типам объектов недвижимости.

2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.
6 Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса		
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д.
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Рис. 6. Классификация офисно-торговой недвижимости.

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

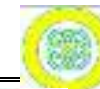
Рынок коммерческой недвижимости

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

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

Далее представлен анализ коммерческой недвижимости которая относится к оцениваемому недвижимому имуществу. В анализе рассматриваются предложения офисных помещений и помещений свободного назначения а так же любого назначения сходных с оцениваемым объектом.

В анализе рынка были рассмотрены нежилые помещения, которые наиболее схожи с оцениваемым объектом по каким либо характеристикам, основная из которых, является достаточно большая площадь, таких объектов выставленных на продаже не так много. Но для того что бы максимально лучше видеть картину цен аналогичной недвижимости, в анализе не рассматривались помещения площадью менее 500 кв.м.


















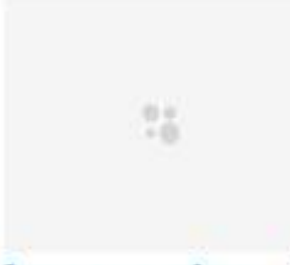


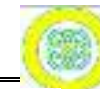
 <p>Промышленное здание, 3151 м² 6 302 000 Р 2 000 Р за м² ул. Боровая, 108 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Наимное помещение (базис) 6 460 000 Р 15 317 Р за м² ул. Боровая, 108 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Универсальное помещение, 410 кв.м 7 500 000 Р 18 293 Р за м² микрорайон Сарыный, ул. Лодченкова, 19А р-н Советский 5 дней назад</p>	 <p>Помещение, 438,3 м² + Участок 398 м² 13 000 500 Р 29 708 Р за м² ул. Наполеона, 8 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>База 13 700 000 Р 14 274 Р за м² Железнодорожный район р-н Железнодорожный</p>	 <p>Свободного назначения, 526,8 м² 15 500 000 Р 29 045 Р за м² ул. Пушкина, 80 р-н Железнодорожный 3 дня назад</p>
 <p>Свободного назначения, 650 9 000 000 Р 13 857 Р за м² ул. Боровая, 108 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>База 9 500 000 Р 3 035 Р за м² Савкина ул., 13 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Здание, 410,6 м² + Участок 201 м² 10 805 000 Р 26 512 Р за м² Савкина ул., 19А р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 410 м² 18 500 000 Р 45 124 Р за м² ул. Железня, 3 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>ПСН/Склад Торговля, 494,9 м² (г. Улан-Удэ) 17 000 000 Р 34 350 Р за м² ул. Савкина, 40 р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения 490 кв.м 19 500 000 Р 39 798 Р за м² ул. Савкина, 5А р-н Октябрьский 3 недели назад</p>
 <p>Свободного назначения, 150 м² 12 000 000 Р 24 250 Р за м² 104-й квартал, 10 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Офис, 280000 м² 12 000 000 Р 43 Р за м² ул. Климова, 195 р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>	 <p>Отдельстоящее здание, 1200 кв.м 12 000 000 Р 10 000 Р за м² Трактовая ул. р-н Железнодорожный</p>	 <p>Продам помещение свободного назначения, 1052,49 м² 20 000 000 Р 18 997 Р за м² ул. Либера, 10 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободного назначения, 786 м² 20 000 000 Р 25 445 Р за м² микрорайон ИСА, 10Г р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Кабина 24 000 000 Р 31 037 Р за м² Железнодорожный ул., 1А р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>

Рис. 7. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения на сайте авито.ру. за период 2022 года.





















 <p>Нежилые помещения 25 000 000 ₽ 11 010 кв. м ул. Сельской, 8С р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 1434 м² 27 400 000 ₽ 10 107 кв. м Одоевский ул., 40 р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 400 м² 30 000 000 ₽ 75 000 кв. м ул. Молодая, 25 р-н Октябрьский 7 дней назад</p>	 <p>Круглый зал, Свободного назначения, 1035 м² 65 000 000 ₽ 40 000 кв. м ул. Ленина, 50 р-н Советский 2 дня назад</p>	 <p>Здание, 1400 м² 88 800 000 ₽ 49 143 кв. м с. Соловьев, Троицкий ул., 20А 0 дней назад</p>	 <p>Просторное помещение свободного назначения, 624 м² 71 000 000 ₽ 113 702 кв. м Блюквесса ул., 55А р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>
 <p>Здание, 565 м² 39 000 000 ₽ 00 027 кв. м ул. Давыдовская, 5А р-н Железнодорожный 5 недель назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 590 м² 41 000 000 ₽ 70 030 кв. м пр-д Строителей, 4 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Здание, 537 м² 42 000 000 ₽ 18 212 кв. м ул. Яровая, 22 р-н Советский 3 дня назад</p>	 <p>Здание, 2171 м² 72 934 800 ₽ 33 560 кв. м ул. Микоянова, 1 р-н Железнодорожный 6 дней назад</p>	 <p>Продам офисно-производственные помещения 80 294 200 ₽ 30 031 кв. м Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Пискурева, 0 р-н Советский 2 дня назад</p>	 <p>Офис, 2700 м² 100 000 000 ₽ 37 037 кв. м ул. Ленина, 40А р-н Советский 1 неделя назад</p>
 <p>Продам базу, 70000 м² 46 000 000 ₽ 042 кв. м микрорайон Заречный, Агитационный ул., 21 р-н Советский 3 недели назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 500 м² 46 000 000 ₽ 00 000 кв. м ул. Сельской, 5 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 1137 м² 48 800 000 ₽ 40 216 кв. м микрорайон Босфорский, ул. Чкалова, 20 р-н Железнодорожный 18 часов назад</p>	 <p>Свободного назначения, 1681 м² 100 000 000 ₽ 50 137 кв. м ул. Нахимова, 9 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 1300 м² 106 000 000 ₽ 77 991 кв. м пос-г 32 лет Октябрь, 30 р-н Железнодорожный</p>	 <p>Торговая площадь, 4000 м² 120 000 000 ₽ 30 000 кв. м ул. Батальинова, 1/1 р-н Советский 2 недели назад</p>

Рис. 7. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения на сайте авито.ру. за период 2022 года.



Свободного назначения, 512 м²
120 000 000 ₪ 234 375 ₪ за м²
 ул. Бабушкина, 188/1
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Продам офисное помещение,
 839.2 м²
180 000 000 ₪ 214 490 ₪ за м²
 ул. Ленина, 24
 р-н Советский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 4000 м²
200 000 000 ₪ 50 000 ₪ за м²
 ул. Жердева, 2Бс1
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Продажа мфк "Бурятский
 Деловой Центр"
900 000 000 ₪ 54 861 ₪ за м²
 ул. Борсоева, 19Б
 р-н Советский
 3 недели назад

Рис. 7. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения на сайте авито.ру. за период 2022 года.

The screenshot displays four listings on the CIAN.ru website:

- Listing 1:** "Своб. назнач. 438 м² за 25,9 млн. руб." (Free purpose, 438 m² for 25.9 million rubles). Location: Улан-Уда, р-н Советский, улица Ленина, 49А. Price: 59 132 руб. за м².
- Listing 2:** "Своб. назнач. 1 023 м² за 65,5 млн. руб." (Free purpose, 1023 m² for 65.5 million rubles). Location: Улан-Уда, р-н Октябрьский, улица Павлова, 2А. Price: 64 027 руб. за м².
- Listing 3:** "Своб. назнач. 734 м² за 66,6 млн. руб." (Free purpose, 734 m² for 66.6 million rubles). Location: Улан-Уда, р-н Советский, улица Ленина, 49А. Price: 90 736 руб. за м².
- Listing 4:** "Своб. назнач. 829 м² за 74,3 млн. руб." (Free purpose, 829 m² for 74.3 million rubles). Location: Улан-Уда, р-н Советский, улица Ленина, 49А. Price: 89 626 руб. за м².

Рис. 8. Предложения коммерческих площадей на сайте ЦИАН.ру







	<p>Офис 975 м² за 27 млн. руб. Включая НДС 4500000 руб. — 27 052 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Мухоморовский, улица Чапманова, 7Б</p> <p>Продается отдельно стоящее на "второй линии" 3-х этажное здание. Общая площадь здания 975 квадратных метров! Здание представляет собой большое уютное кафе. В здании имеется изолированный этаж, специально приспособленный под размещение для гостей, включая Барную стойку, и т.д.</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи: Улан-Удэ</p> <p>Пробн</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Документы <input type="checkbox"/> Акт приема-передачи</p>	<p>+7 951 636-41...</p> <p><input type="checkbox"/> В избранное</p> <p><input type="checkbox"/> Пожаловаться</p>	<p>1442</p>
	<p>Офис 410.5 м² за 12.5 млн. руб. Включая НДС 3000000 руб. — 20 482 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Жардана, 2Д</p> <p>В продаже отличное помещение на третьем этаже, отдельно стоящего здания. Общая площадь здания 1001,9 кв.м. В продаже 3 этаж 410,5 кв.м. Помещение имеет свободную планировку. Много естественного света. Хорошие подъездные пути. Данное помещение ранее не эксплуатировалось.</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи: Улан-Удэ</p> <p>Пробн</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Документы <input type="checkbox"/> Акт приема-передачи</p>	<p>+7 914 903-70...</p> <p><input type="checkbox"/> В избранное</p> <p><input type="checkbox"/> Пожаловаться</p>	<p>1442</p>
	<p>Торговая площадь 404,8 м² за 13,97 млн. руб. Включая НДС 3300000 руб. — 34 511 руб. за м²</p> <p>102-й мкр Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 102 мкр, улица Яковлева, 7А</p> <p>Продается коммерческое помещение в 102-м квартале. Рядом на остановка. Хороший пешеходный поток. Лучшее место на карте! Здание состоит из цокольного этажа в 150 квадратных метров. Цокольный этаж в 150 кв.метров и 2-го этажа в 152 кв.метра. Общий полезной площадью 404,8. Залог под п.д.</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи: Улан-Удэ</p> <p>Пробн</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Документы <input type="checkbox"/> Акт приема-передачи</p>	<p>+7 914 090-31...</p> <p><input type="checkbox"/> В избранное</p> <p><input type="checkbox"/> Пожаловаться</p>	<p>1442</p>
	<p>Торговая площадь 593 м² за 21 млн. руб. Включая НДС 3500000 руб. — 35 413 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Чапманова, 6</p> <p>Мечтаете о своем бизнесе? Коммерческое помещение на Афиша. Большая площадь! 593 кв.метра. Уютности два входа. Сейчас кафе-ресторан. Большой просторный зал. Много залов. Помещение светлое. Два этажа! Есть кухня! Кроме основного помещения, есть подсобные помещения, сан. и т.д.</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи: Улан-Удэ</p> <p>Пробн</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Документы <input type="checkbox"/> Акт приема-передачи</p>	<p>+7 914 059 34...</p> <p><input type="checkbox"/> В избранное</p> <p><input type="checkbox"/> Пожаловаться</p>	<p>1442</p>
	<p>Торговая площадь 1 691 м² за 101 млн. руб. Включая НДС 16500000 руб. — 59 728 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Чапманова, 6</p> <p>Продается помещение свободного назначения по ул. Чапманова, 41 квартал. Площадь 1691 кв.м. Удобное месторасположение развитая инфраструктура, большой покупательский трафик, удобное расположение, парковка, подземный и пути для грузового транспорта, остановка общ.д.</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи: Улан-Удэ</p> <p>Пробн</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Документы <input type="checkbox"/> Акт приема-передачи</p>	<p>+7 964 413 02...</p> <p><input type="checkbox"/> В избранное</p> <p><input type="checkbox"/> Пожаловаться</p>	<p>1440</p>
	<p>Торговая площадь 1 691 м² за 104 млн. руб. УСН — 61 502 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Чапманова, 6</p> <p>Продается уникальное коммерческое помещение, которое подойдет под любой вид деятельности. Двухэтажное здание площадью 1691 кв.м. Данный объект находится в 44 квартале остановки "Афиша" в шаговой доступности от ул. Чапманова. Ранее был магазин Дочки Сыночки. Здание состоит из 2-х.</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Безбалконная планировка</p> <p>Пробн</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Документы <input type="checkbox"/> Акт приема-передачи</p>	<p>+7 964 414 18...</p> <p><input type="checkbox"/> В избранное</p> <p><input type="checkbox"/> Пожаловаться</p>	<p>1440</p>

Рис. 8. Предложения коммерческих площадей на сайте ЦИАН.ру

Вывод:

Как видно данный анализ имеет значительный разброс, что может подтверждать предположение о неразвитости рынка. Анализ был проведен по г. Улан-Удэ, объектов схожего назначения, и площадью не менее 300-500 кв.м., где цены за 1 кв.м. варьируются от 6 000 руб. (есть объекты дешевле, но такие объекты относятся к производственно-складским и промышленным объектам) до 234 375 руб./ кв.м.. средние цены доходят до 60 000 – 70 000 руб./ кв.м. Стоит учитывать тот фактор что иногда в объявлениях о продаже коммерческой недвижимости можно встретить объявления о продаже складов или производственных баз. Соответственно анализ может иметь такой разброс, так как производственно-складская недвижимость стоит дешевле. Так же в объявлениях встречаются объекты более дорогие расположенные в культурном и историческом центре Улан-Удэ, или объекты которые являются более новыми постройками, отдельно стоящими зданиями. С хорошим физическим, техническим состоянием, с хорошей отделкой или дизайнерским ремонтом.

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

2. разброс цен предложений достаточно большой, срок экспозиции объектов на рынке недвижимости составляет около года и более;

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

4. Объектов с аналогичной площадью как у объекта оценки, в продаже на открытом рынке не, поэтому для Анализа были выбраны именно объекты с площадью не менее 300- 500 кв.м., так как объекты с меньшей площадью в дальнейшем в расчетах, могут привести к некорректным результатам.

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. Если в объявлениях указано. Что объект продается с учетом НДС, то в расчетах НДС очищается из стоимости.

Примечание: на момент оценки, в стране не стабильная экономическая ситуация, иными словами кризисная ситуация. Данный фактор не обошел стороной и рынок недвижимости, многие продавцы убрали свои объявления с публикаций, кто то снизил цены, для более быстрой реализации, но это никак не действует, потому что кризис коснулся всех, потенциальных покупателей нет на рынке, и нет возможностей приобретать недвижимость ни за наличные денежные средства, ни за кредитные, так как ставки по кредитам сейчас очень высокие. Это все в совокупности оказывает негативное влияние на стоимость объектов недвижимости, так как нет покупательской способности, помимо это стоит учитывать, что на рынке и появляются спекулянты, которые специально завышают цены на объекты, что дает очень большой разброс цен, и затрудняет процесс анализа.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО-1 от 20 мая 2015 г. пункт 24 «Оценщик в праве самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.....»

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход не применялся, из-за отсутствия более подробной информации об объектах оценки предоставленной заказчиком, которая была 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 не используется, и требует ремонтных работ, то сдать в аренду его не представится возможным, так как потребуются финансовые вложения поэтому доходный подход не использовался для определения стоимости объекта.

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

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 справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж, т.е. Традиционный метод оценки. В данном Отчете, оценщик располагает такой информацией, которая включает рыночные данные о продаже сходных объектов недвижимости

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

Определение стоимости объекта оценки как средневзвешенного либо среднего значения скорректированных цен аналогов.

5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- должна присутствовать информация о цене предложения;

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

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

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях или указана не точно. В таких ситуациях для выполнения требований п.5 ФСО №3 в части проведения анализа полноты и достоверности исходной информации Оценщик уточнил характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

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 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости. При отборе объектов-аналогов Оценщики исходили из следующих общих существенных допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- объекты оценки и объекты-аналоги относятся или могут быть отнесены к одному сегменту рынка объектов торгово-офисного назначения и сопоставимы по основным ценообразующим факторам; В данном случае подбирались здания и помещения схожего назначения, или которые могут подойти под подобный вид деятельности как общественное питание. Помещения с указанием как свободного назначения, рассматривались на допущении что они могут использоваться как кафе.

- сопоставимы по площади с объектами оценки;
- принадлежат на праве собственности;
- цена предложения указана в объявлении.

Примечание: объекты аналоги были подобраны максимально схожи по назначению, или местоположению. На текущий момент нет полностью аналогичных объектов, которые полностью бы подходили для рассматриваемых объектов, рынок очень ограничен по количеству предложений, имеет большой разброс цен, а так же стоит отметить что большие помещения сейчас менее всего востребованы, так как требуют достаточно больших финансовых вложений.

Таблица 11. Описание объектов-аналогов для помещения банкетного зала

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4
Назначение	нежилое помещение расположенное (ранее использовалось как банкетный зал.)	нежилое здание , кафе, здание общественного питания	нежилое здание общественного питания и свободного назначения	нежилое здание кафе
Цена предложения, руб.	оценка	12 000 000	22 000 000	24 000 000
Дата предложения	-	21.03.2022	25.03.2022	08.03.2022
Общая площадь, кв.м.	1343,4	330	778,7	761
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	36 363,64	28 252,22	31 537,45

Отчет № 91-6/22 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцимика, д. 30Б, этаж 3, помещения 1-29, 18а, 19а,	Бурятия респ., Улан-Удэ, Зеленхоз, ул. Арбузова	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Бабушкина	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, Дорожная ул., 42А
этажность	3-ий из 5	двухэтажное здание	двухэтажное здание	двухэтажное здание
Наличие благоустройств	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,
физическое состояние/ состояние отделки	физическое состояние помещения в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в среднем состоянии, частично в удовлетворительном состоянии	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в хорошем состоянии	физическое состояние в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в среднем состоянии, частично в удовлетворительном состоянии	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в хорошем состоянии
Краткое описание местоположения	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район вокруг крупных промпредприятий, а так же можно отнести к территориям старой застройки. Рядом расположены различные административные и производственные здания, недалеко расположены ж/д пути. Так же в окружении присутствует старая индивидуальная жилая постройка, а так же малоэтажные многоквартирные дома. в радиусе 1 км, есть торговые оптовые базы различного назначения, продуктовые, продовольственные , овощные , строительные и т.д.автозаправочная станция. для подобного типа объекта как банкетный зал, местоположение довольно привлекательное, так как в ближайшем окружении аналогичные объектов нет.	Местоположение объекта относится к территориям старой застройки, в окружении расположена старая индивидуальная постройка, имеются производственные и промышленные здания, о, авто сервисы, недалеко расположены железнодорожные пути часть района относится к спальным районам среднеэтажной постройки.	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район территориям старой застройки, а так же к районам вблизи крупной автомагистрали города, соединяющей районы г. Улан-Удэ., рядом расположены небольшие магазины, есть так же не используемые здания бывшего ресторана напротив, Дацан расположен по этой же улице, железнодорожные пути. в основном преобладает индивидуальная жилая постройка.	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район территориям старой застройки, и спальные районы. Рядом расположены различные административные и производственные здания, недалеко расположены ж/д пути. Так же в окружении присутствует старая индивидуальная жилая постройка, а так же малоэтажные многоквартирные дома. в радиусе 1 км, есть торговые оптовые базы различного назначения,
Ссылка	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4961854/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4508606/	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya-vedvizhimost/kafe_1944736390

Таблица 12. Подбор объектов-аналогов для помещений офисного назначения

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	нежилое помещение расположенное (офисное помещение.)	нежилое помещение расположенное (офисное помещение.)	нежилое помещение свободного назначения офис	нежилое помещение свободного назначения офис
Цена предложения, руб.	оценка	9 100 000	13 500 000	6 500 000
Дата предложения	-	30.03.2022	01.01.2022	22.03.2022
Общая площадь, кв.м.	1341,2 / 1366,7	451,2	710	316
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность

Отчет № 91-6/22 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Цена 1 кв.м., руб.	оценка	20 168,44	19 014,08	20 569,62
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцимика, д. 30Б, этаж 3, помещения 1-29, 18а, 19а,	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Ботаническая ул., 38	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Сахьяновой р-н Октябрьский	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Ботаническая ул.
этажность	4-ий из 5	1 этаж	3 этаж	3 этаж
Наличие благоустройств	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,
физическое состояние/ состояние отделки	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в среднем состоянии, помещение расположенное на 5-ом этаже находится в удовлетворительном состоянии.	физическое состояние помещения в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в среднем состоянии	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в среднем состоянии	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в хорошем состоянии
Краткое описание местоположения	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район вокруг крупных промпредприятий, а так же можно отнести к территориям старой застройки. Рядом расположены различные административные и производственные здания, недалеко расположены ж/д пути. Так же в окружении присутствует старая индивидуальная жилая постройка, а так же малоэтажные многоквартирные дома. в радиусе 1 км, есть торговые оптовые базы различного назначения, продуктовые, продовольственные , овощные , строительные и т.д.автозаправочная станция. для подобного типа объекта как банкетный зал, местоположение довольно привлекательное, так как в ближайшем окружении аналогичные объектов нет.	Местоположение объекта относится к территориям вокруг промышленных зон, так же возможно отнести район к окраине, в окружении среднеэтажная многоквартирная застройка. В окружении так же есть продовольственные магазины , магазины строительных материалов , школы и многое другое.	Местоположение объекта рассматривается, как территории старых промышленных зон, которые переделывались в складские промышленные объекты, в окружении автомастерские, автомойки, недалеко расположено трамвайное депо. Так же недалеко расположен авторынок.	местоположение объекта относится к территориям вокруг промышленных зон, мебельное производство, мебельные и строительные магазины, есть подъездные пути, жд ветка.
Ссылка	-	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/249188039/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4618905/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/206965565/

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

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

В данном случае объекты Аналоги подобраны аналогично объекту оценки, по условиям сделки, по благоустройству, по физическому состоянию и по наличию отделки, местоположение идентично объекту оценки, так как расположены в привлекательных районах, с хорошей инфраструктурой для подобного типа объектов.

Таблица 13. Обоснование корректировок для оцениваемого помещения банкетного зала площадью 1343,4кв.м.

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки																										
Корректировка на дату оценки	1 2 3	0 0 0	<p>Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения.</p> <p>В данном случае корректировка не потребуется, так как все объекты Аналоги максимально близки к дате оценки.</p>																										
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1 2 3	-17,5 -17,5 -17,5	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений., может достигать до 24%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 451, .Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В данном случае поправка составит -17,5%, так как оцениваемое помещение рассматривается как банкетный зал, по функциональному назначению.</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. 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		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%	8.5% - 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. 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%																											
Корректировки на местоположение %	1 2 3	0 0 0	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не будет применяться, так как местоположение всех объектов максимально схожи, все объекты в своем окружении имеют складские и производственные здания и помещения, так же присутствует старая застройка, малоэтажная и среднеэтажная застройка. Поэтому корректировка не применяется, не смотря на то, что объекты расположены в разных районах города.</p>																										
Корректировка на тип объекта	1 2 3	-10 -10 -10	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. Поправка берется на основании Справочника Оценщика Недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, применяется ко всем объектам аналогам в размере – 10%, так как данные объекты являются зданием.</p> <p>Таблица 242. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td>0.80</td> <td>0.84</td> <td>0.96</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.80	0.84	0.96														
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																											
Удельная цена																													
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0.80	0.84	0.96																										

Отчет № 91-6/22 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Корректировка на площадь, %	1	0	Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а так же и наоборот. Исходя из Анализа рынка по помещениям связанным с общественным питанием данный показатель не оказывает влияния на стоимость объекта, так как есть объекты различной площади как небольшие так и крупные по аналогичной цене. Помимо этого учитывается, что подобное различие учитывается по типу здания, так как это наиболее значимый фактор, отличающий от встроенного помещения.																													
	2	0																														
	3	0																														
Корректировка на наличие парковки	1	0	Данная поправка учитывает наличие парковки у объектов, так как объект не имеющий доступ к парковке или ее наличия, будет дешевле чем объект у которого есть парковка. В данном случае корректировка не потребуются, так как все рассматриваемые объекты имеют схожий тип парковки.																													
	2	0																														
	3	0																														
Корректировка на функциональное назначение	1	0	Так как на момент оценки рынок помещений под общественное питание не сильно развит. Оценщик ограничивается предложениями объектов различных назначений. Но так же можно отметить тот фактор, что некоторые помещения могут специализироваться по разному, например отдельно стоящие здания довольно не проблемно сделать из офиса кафе, а из кафе офис или иное помещение. А ситуация со встроенными помещениями немного затруднительна. Помимо этого для здания(помещения) общественного питания (Кафе-ресторана) необходимы дополнительные траты на Законодательные аспекты (пожарная охрана, нормы СЭС, разрешение и т.д.). В данном случае все рассматриваемые объекты Аналоги № 1,2,3 полностью идентичным объекту оценки и относятся к категории общественного питания, корректировка не требуется.																													
	2	0																														
	3	0																														
Корректировка на состояние отделки. %	1	-10	<p>Как известно состояние отделки оказывает влияние на стоимость объекта, так как ремонт это дополнительные финансовые вложения, в данном случае объект оценки, находится в среднем состоянии, и давно не эксплуатировался, частично где то требуется косметический ремонт, для объекта аналога 2 корректировка не потребуются, так как состояние отделки аналогично оцениваемому объекту, это здание так же давно не эксплуатировалось имеет помещения требующие ремонта. Для объектов Аналогов 1 и 3, корректировка составит – 10%, и – 5%. соответственно так как у них более ухоженный вид и более свежая отделка. У аналога 3 корректировка меньше так внутренняя отделка простая (10% :2 = 5%)</p> <p align="center"><i>Матрица коэффициентов</i></p> <p align="center">Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Состояния 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> <td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td> <td>1.00</td> <td>1.19</td> <td>1.33</td> <td>1.50</td> </tr> <tr> <td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td> <td>0.84</td> <td>1.00</td> <td>1.12</td> <td>1.26</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта</td> <td>0.75</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.13</td> </tr> <tr> <td>требует капитального ремонта (без отделки)</td> <td>0.67</td> <td>0.79</td> <td>0.89</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00
	Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог																														
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)		типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)																										
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50																												
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26																												
требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13																												
требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00																												
2	0																															
3	-5																															

Таблица 14. Обоснование корректировок для помещений 4 этажа, площадь. 1341,2кв.м. (офисные помещения)

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату оценки	1 2 3	0 0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной

Отчет № 91-6/22 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

			<p>промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В данном случае корректировка не применяется.</p>																																									
<p>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>-15 -15 -15</p>	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений офисного назначения класса С и ниже, может достигать до 20,8%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 451. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В нашем случае поправка составит -16,9%, так как оцениваемое помещение рассматривается как офисное помещение.</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="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12,5%</td> <td>8,0%</td> <td>17,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,0%</td> <td>8,2%</td> <td>20,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13,0%</td> <td>7,5%</td> <td>18,5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12,5%</td> <td>7,2%</td> <td>17,8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15,0%</td> <td>8,5%</td> <td>20,5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17,5%</td> <td>11,0%</td> <td>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%	8,2%	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																																											
	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%	8,2%	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%																																									
<p>Корректировки на местоположение %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не будет применяться, так как местоположение всех объектов максимально схожи, все объекты в своем окружении имеют складские и производственные здания и помещения, так же присутствует старая застройка. Поэтому корректировка не применяется, не смотря на то, что объекты расположены в разных районах города.</p>																																									
<p>Корректировка на тип объекта</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. В данном случае корректировка не потребуется так как все рассматриваемые объекты являются помещениями.</p>																																									
<p>Корректировка на площадь, %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>-23 -23 -23</p>	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а так же и наоборот. Офисные помещения более востребованы, так как их площади могут варьироваться от самых небольших пощаде 3кв.м., до более крупных 2000 кв.м. Такая недвижимость не требует дополнительных затрат с точки зрения юридической, возможными затратами могу быть только ремонтные. Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, уменьшилась градация диапазонов площадей, для всех рассматриваемых аналогов корректировка составит – 23%, так как их площади лежат в диапазоне от 300- 750 кв.м., а объект оценки – от 750-1500 кв.м.</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>1,78</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	1,36	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	1,36	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																																							

Отчет № 91-6/22 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Корректировка на наличие парковки	1	0	Данная поправка учитывает наличие парковки у объектов, так как объект не имеющий доступ к парковке или ее наличия, будет дешевле чем объект у которого есть парковка. В данном случае корректировка не потребуется, так как все рассматриваемые объекты имеют схожий тип парковки.																													
	2	0																														
	3	0																														
Корректировка на функциональное назначение	1	0	Все рассматриваемые объекты аналоги имеют офисное функциональное назначение, соответственно корректировка в данном случае не требуется																													
	2	0																														
	3	0																														
Корректировка на состояние отделки. %	1	0	<p>Как известно состояние отделки оказывает влияние на стоимость объекта, та как ремонт это дополнительные финансовые вложения , в данном случае объект оценки, находится в среднем состоянии, ранее были начаты ремонтные работы, на текущий момент помещение в чистовом варианте, частично где-то нет дверных проемов, потолочной плитки и т.д., соответственно данное помещение требует вложений. Наиболее отличительным объектом является объект-аналог 3, для него корректировка составит -10%, так как у него более свежий ремонт, есть все проемы и т.д., поправка принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под. ред. Лейфера Л.А.</p> <p align="center"><i>Матрица коэффициентов</i></p> <p align="center">Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Состояния 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> <td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td> <td>1.00</td> <td>1.19</td> <td>1.33</td> <td>1.50</td> </tr> <tr> <td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td> <td>0.84</td> <td>1.00</td> <td>1.12</td> <td>1.26</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта</td> <td>0.75</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.13</td> </tr> <tr> <td>требует капитального ремонта (без отделки)</td> <td>0.67</td> <td>0.79</td> <td>0.89</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00
	Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог																														
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)		типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)																										
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50																												
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26																												
требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13																												
требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00																												
2	0																															
3	-10																															

Таблица 15. Обоснование корректировок для помещений 5 этажа, площадь. 1366,7кв.м. (офисные помещения)

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату оценки	1	0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В данном случае корректировка не применяется.
	2	0	
	3	0	
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1	-15	Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений офисного назначения класса С и ниже, может достигать до 20,8%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 451. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В нашем случае поправка составит -16,9%, так как оцениваемое помещение рассматривается как офисное помещение.
	2	-15	
	3	-15	

Отчет № 91-6/22 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

			<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. Высокоточные 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>7,5% - 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. Высокоточные 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%	7,5% - 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. Высокоточные 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%	7,5% - 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%																																										
Корректировки на местоположение %	1 2 3	0 0 0	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не будет применяться, так как местоположение всех объектов максимально схожи, все объекты в своем окружении имеют складские и производственные здания и помещения, так же присутствует старая застройка. Поэтому корректировка не применяется, не смотря на то, что объекты расположены в разных районах города.</p>																																									
Корректировка на тип объекта	1 2 3	0 0 0	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. В данном случае корректировка не потребуется так как все рассматриваемые объекты являются помещениями.</p>																																									
Корректировка на площадь, %	1 2 3	-23 -23 -23	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а так же и наоборот. Офисные помещения более востребованы, так как их площади могут варьироваться от самых небольших пощаде 3кв.м., до более крупных 2000 кв.м. Такая недвижимость не требует дополнительных затрат с точки зрения юридической, возможными затратами могу быть только ремонтные. Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, уменьшилась градация диапазонов площадей, для всех рассматриваемых аналогов корректировка составит – 23%, так как их площади лежат в диапазоне от 300- 750 кв.м., а объект оценки – от 750-1500 кв.м.</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>1,78</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	1,36	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	1,36	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																																							
Корректировка на наличие парковки	1 2 3	0 0 0	<p>Данная поправка учитывает наличие парковки у объектов, так как объект не имеющий доступ к парковке или ее наличия, будет дешевле чем объект у которого есть парковка. В данном случае корректировка не потребуется, так как все рассматриваемые объекты имеют схожий тип парковки.</p>																																									
Корректировка на функциональное назначение	1 2 3	0 0 0	<p>Все рассматриваемые объекты аналоги имеют офисное функциональное назначение, соответственно корректировка в данном случае не потребуется</p>																																									
Корректировка на состояние отделки. %	Принимается аддитивная поправка в размере – 5 610 руб./ кв.м.		<p>Как известно состояние отделки оказывает влияние на стоимость объекта, та как ремонт это дополнительные финансовые вложения , в данном случае объект оценки, находится в удовлетворительном состоянии. И требует значительного капитального ремонта, наиболее распространенным по г. Улан-Удэ, на текущий момент. Является ремонт класса эконом, наиболее выгодный и экономичный вариант.</p>																																									

Отчет № 91-6/22 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Таблица 412. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м			
Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2250	1125	3713
Эконом	3400	1700	5610
Стандарт	4300	2150	7095
Премиум	6629	3315	10938

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

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

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 16 Определение справедливой стоимости помещения расположенного на 3 этаже площадью 1343,4 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	12 000 000	22 000 000	24 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	1343,4	330	778,7	761
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	36 364	28 252	31 537
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	36 364	28 252	31 537
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-17,5%	-17,5%	-17,5%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	30 000	23 308	26 018
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	30 000	23 308	26 018
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	30 000	23 308	26 018
12	Корректировка на тип объекта, %	оценка	-10,0%	-10,0%	-10,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	27 000	20 977	23 417
14	Корректировка на функциональное назначение помещения, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%

Отчет № 91-6/22 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	27 000	20 977	23 417
16	Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	27 000	20 977	23 417
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 х стр.18)	оценка	27 000	20 977	23 417
20	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)	оценка	27 000	20 977	23 417
22	Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, %	оценка	-10,0%	0,0%	-5,0%
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)		24 300	20 977	22 246
23	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	20%	10%	15%
24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,20	1,10	1,15
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,83	0,91	0,87
26	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,61	
27	Весовой коэффициент	-	32%	35%	33%
28	Сумма весов	-		1,00	
29	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.23 х стр.27 / стр.28)	-	7 753	7 301	7 406
30	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			22 460	
31	Общая площадь объекта оценки, кв.м			1343,4	
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30х стр.31)			30 172 288	
33	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			30 170 000	

Таким образом стоимость помещения расположенного на 3-ем этаже, общей площадью 1343,4 кв.м. составляет с учетом округления (без учета НДС):

30 170 000

(тридцать миллионов сто семьдесят тысяч) рублей

Таблица 17 Определение справедливой стоимости помещения расположенного на 4 этаже площадью 1341,2 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	9 100 000	13 500 000	6 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	1341,2	451,2	710	316
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	20 168	19 014	20 570
4	Корректировка на дату оценки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	20 168	19 014	20 570
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 х стр.6)	оценка	17 143	16 162	17 484
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	17 143	16 162	17 484
10	Корректировка на площадь, %	оценка	-23,0%	-23,0%	-23,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	13 200	12 445	13 463
12	Корректировка на тип объекта , %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	13 200	12 445	13 463

Отчет № 91-6/22 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

14	Корректировка на функциональное назначение помещения, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	13 200	12 445	13 463
16	Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	13 200	12 445	13 463
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 х стр.18)	оценка	13 200	12 445	13 463
20	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)	оценка	13 200	12 445	13 463
22	Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	-10,0%
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)		13 200	12 445	12 117
23	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	23%	23%	33%
24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,23	1,23	1,33
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,81	0,81	0,75
26	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,38	
27	Весовой коэффициент	-	34%	34%	32%
28	Сумма весов	-		1,00	
29	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.23 х стр.27 / стр.28)	-	4 513	4 255	3 831
30	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			12 599	
31	Общая площадь объекта оценки, кв.м			1341,2	
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30х стр.31)			16 898 133	
33	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			16 900 000	

Таким образом стоимость помещения расположенного на 4-ом этаже, общей площадью 1341,2 кв.м. составляет с учетом округления (без учета НДС):
16 900 000
 (шестнадцать миллионов девятьсот тысяч) рублей

Таблица 18 Определение справедливой стоимости помещения расположенного на 5 этаже площадью 1366,7 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	9 100 000	13 500 000	6 500 000
2	Общая площадь, кв.м.		1341,2	451,2	710
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	20 168	19 014	20 570
4	Корректировка на дату оценки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	20 168	19 014	20 570
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 х стр.6)	оценка	17 143	16 162	17 484
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	17 143	16 162	17 484
10	Корректировка на площадь, %	оценка	-23,0%	-23,0%	-23,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	13 200	12 445	13 463
12	Корректировка на тип объекта, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%

Отчет № 91-6/22 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	13 200	12 445	13 463
14	Корректировка на функциональное назначение помещения, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	13 200	12 445	13 463
16	Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	13 200	12 445	13 463
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 х стр.18)	оценка	13 200	12 445	13 463
20	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)	оценка	13 200	12 445	13 463
22	Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)		13 200	12 445	13 463
23	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	23%	23%	23%
24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,23	1,23	1,23
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,81	0,81	0,81
26	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,44	
27	Весовой коэффициент	-	33%	33%	33%
28	Сумма весов	-		1,00	
29	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.23 х стр.27 / стр.28)	-	4 400	4 148	4 488
30	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		13036 – 5 610 = 7 426 руб.		
31	Общая площадь объекта оценки, кв.м		1366,7		
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30х стр.31)		10 149 114		
33	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		10 150 000		

Таким образом стоимость помещения расположенного на 5-ом этаже,, площадью 1366,7кв.м. составляет с учетом округления (без учета НДС):

10 150 000

(десять миллионов сто пятьдесят тысяч) рублей

Таким образом справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилого помещения общей площадью 4051,3 кв.м., номера на поэтажном плане: 3 этаж: 1-29, 18а, 19а, 4 этаж: 1-7, 9-31, 33-43, 45, 48, антресоль 1, 5 этаж: 1-6, 8-9, 11-13, 17-18, 22, 23, 28-36: антресоль: 1. Этаж: 3,4,5., расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцмика, дом № 30Б, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

57 220 000

(пятьдесят семь миллионов двести двадцать тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Наименование	Номера помещений	Справедливая стоимость руб.
1	Помещения расположенные на 3 этаже площадью 1343,4 кв.м. (помещения банкетного зала)	3 этаж: 1-29, 18а, 19а.	30 170 000
2	Помещения расположенные на 4 этаже площадью 1341,2 кв.м. (офисные помещения)	4 этаж: 1-7, 9-31, 33-43, 45, 48, антресоль 1	16 900 000
3	Помещения расположенные на 5 этаже площадью 1341,2 кв.м. (офисные помещения)	5 этаж: 1-6, 8-9, 11-13, 17-18, 22, 23, 28-36: антресоль: 1	10 150 000

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: 57 220 000 руб.
- доходным подходом: не применялся.

Целью сведения результатов используемых методов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В данном отчете согласование не требуется, так как был применен только сравнительный подход.

В связи с общим ухудшением экономической ситуации наблюдается снижение спроса на коммерческую недвижимость. В новых условиях, арендаторы заинтересованы в пересмотре политики оплаты и снижении арендных ставок. Собственники снижают арендные ставки дабы сохранить арендаторов и покрыть затраты на содержание помещения. Но в то же время, продажа коммерческой недвижимости остается на прежнем уровне, так как собственники не готовы расстаться со своим имуществом по низкой стоимости. С учетом вышесказанного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Полученная справедливая стоимость нежилых помещений, с удельным показателем стоимости, укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты от 6000 руб./ кв.м. до 70000 руб./ кв.м. полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

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

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилого помещения общей площадью 4051,3 кв.м., номера на поэтажном плане: 3 этаж: 1-29, 18а, 19а, 4 этаж: 1-7, 9-31, 33-43, 45, 48, антресоль 1, 5 этаж: 1-6, 8-9, 11-13, 17-18, 22, 23, 28-36: антресоль: 1. Этаж: 3,4,5., расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцмика, дом № 30Б, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

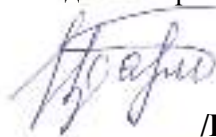
57 220 000

(пятьдесят семь миллионов двести двадцать тысяч) рублей

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

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

Оценщик



/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



/Бадмацыренова Ц.А.

06 апреля 2022 г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости: <https://www.avito.ru>, <http://uurielt.ru>, <http://www.ankom1.ru>

8.2 Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действ. ред);
2. ФСО N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297;
3. ФСО N 2 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298;
4. ФСО N 3 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299;
5. Свод стандартов оценки Русское общество оценки, СПОД РОО 2020;
6. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями в текущей редакции.;
7. 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.
8. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40.(Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

Специальная литература:

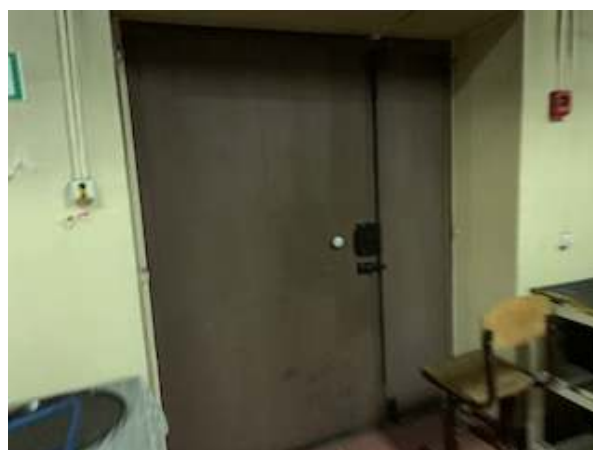
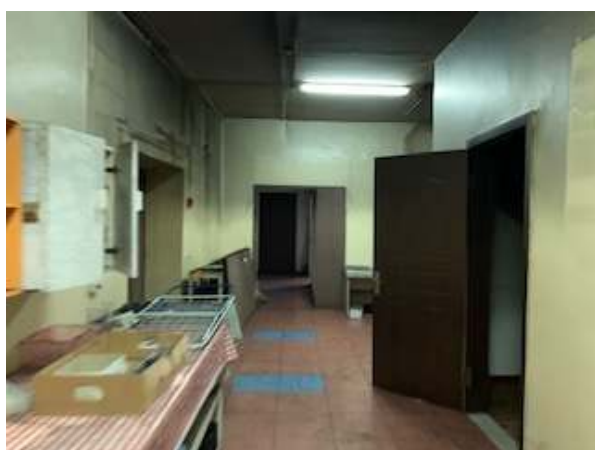
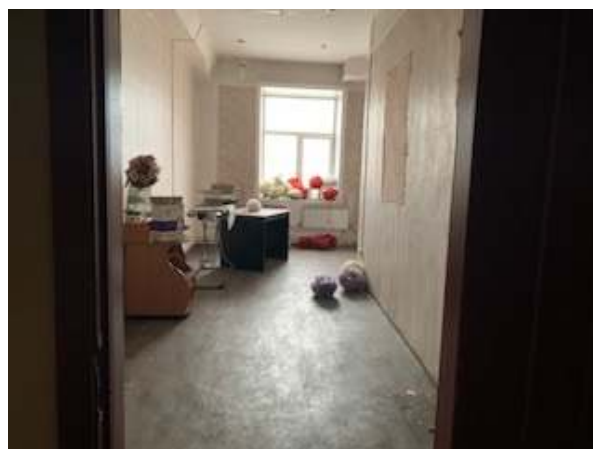
9. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
10. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
11. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
12. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
13. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
14. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Земельные участки Часть 1, 2, Нижний Новгород, 2020. Лейфер. Л.А.
15. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2021. Лейфер. Л.А.. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода.
16. Методы и модели оценки недвижимости. Оценка в условиях недостатка информации. Современные статистические технологии. Лейфер Л.А. 2015г.

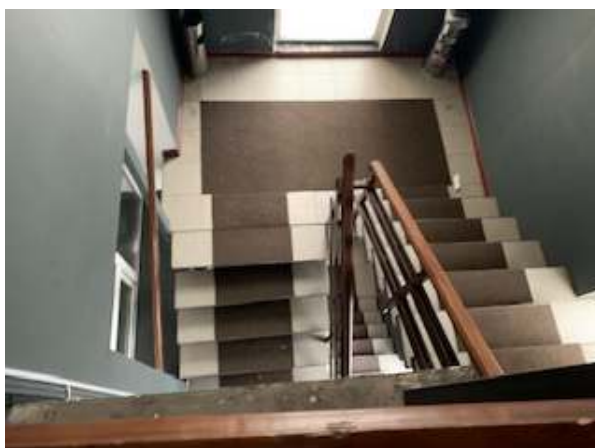
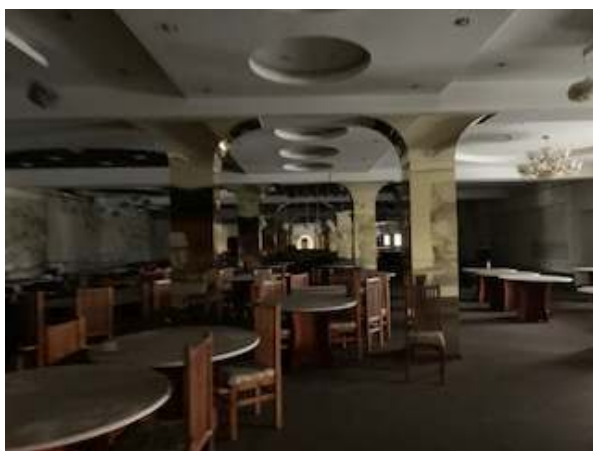
Приложение 1 Фотографии объекта оценки



3 этаж.







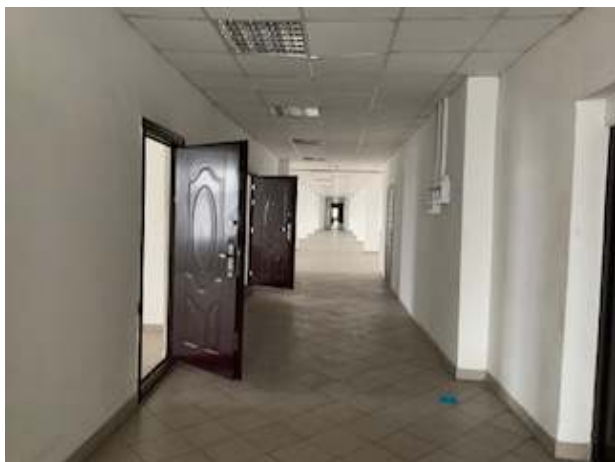


4 этаж

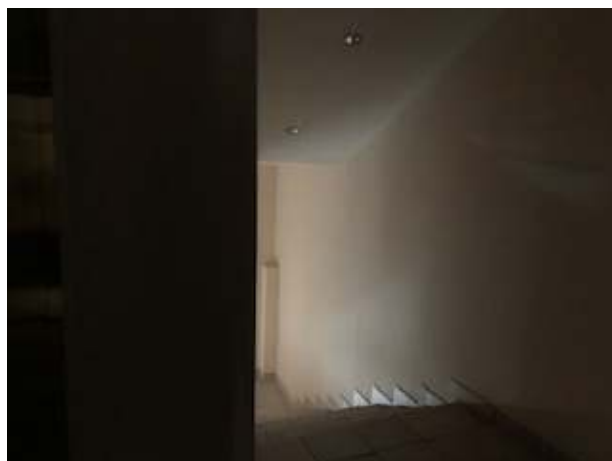
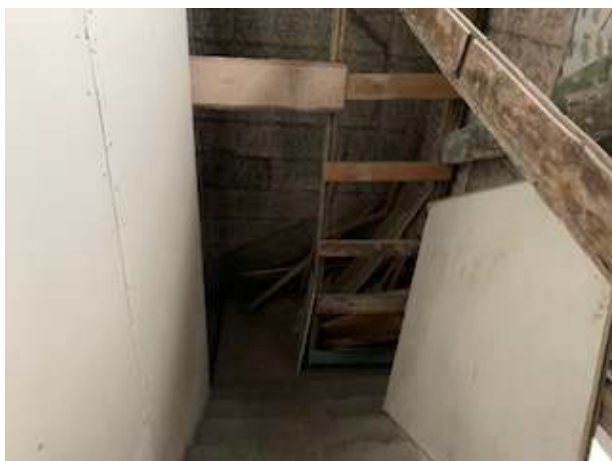








5 этаж







Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФНС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №21840B4FC0012

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценки инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Болташинова, Блок Б, офис 308	
<p>Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации публичные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности за обязательства, 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 в осуществлении оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, в котором оценщик, выполняющие в соответствии со страховым, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Страховой случай (с учетом всех исключений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные публичным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непредвиденных ошибок (упущений, допущения Страхователем при осуществлении оценочной деятельности).</p>	
<p>Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)</p>	<p>Страховая премия 4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)</p>
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,08%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» июня 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2021 г. по «19» июня 2022 г.
<p>Особые условия страхования: Лица ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (в том числе сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.</p> <p>К настоящему Полному применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда имуществу осуществлением Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (включенной технической экспертизой транспортных средств).</p>	

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

От имени Страховщика:
 /А.А. Синькин/

М.П.
Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «17» июня 2021 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Бединайренова Цыганма Аюровна
Паспортные данные: Сер. 8112 9649958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 020-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багульмы, квартал 3, д. 3
- 2. СОСТРАХОВЩИКОВ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Петовая, д.12, стр.3, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г., за. адрес: prof-ink@ingosstrakh.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д.31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 783-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заключенному договору из просрочки оплаты, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объекты страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском согласования со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховой случай является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Судов общей юрисдикции с возмещения платежа Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительной (безопасности) Страхователем, в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «31» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор прекращает исключительное требование (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, предъявляемые Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имеющих место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сотн тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков, Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7706023445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу указывается за счет заявителя, если она была предусмотрена – за счет плательщика.
10.2. При уплате страховой премии, настоящим Договором считается не исполненной и ему и не вносит каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бединайренова Цыганма Аюровна

СОСТРАХОВЩИК:
От Состраховщика:
(Должностной С.Р.О. Бединайренова Цыганма Аюровна) фактически и профессионально
расход, действующий на основании Лицензии ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г. от
СПАО «Ингосстрах» и на основании Лицензии ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г. от АО
«АльфаСтрахование»











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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
№ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsao.ru | Web: www.rsao.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциативный член Европейской
группы оценочной организации (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международной комиссии
по стандартам оценки (CIVIC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

Бадмыцареновой Цэцэмыя Аюровна

ИНН 9701159733

о том, что Бадмыцаренова Цэцэмыя Аюровна

ИНН 9701159733

является членом РОО и записана в реестр в 04-е декабря 2007 г. с регистрационным номером 001683

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №222018-1 от 18.06.2021, Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

Иные непрофильные заинтересованные лица сведения, содержащиеся в реестре членом саморегулируемой организации оценщиков

Место работы (адресов): Общество с ограниченной ответственностью "Удмурт Инфо" (ИНН 0326499191)

Стаж в области оценочной деятельности 16 лет

Общий стаж 20 лет

Информация о гражданстве (гражданств) оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АлифСурхайман" Договор №033-121121/21-0325R/77630000101/21-401681 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб, срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
2. Открытое акционерное общество "Импострай" Договор №033-121121/21-0325R/77630000101/21-401681 от 10.12.2021 на сумму 300000 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 - 06.02.2013, основание проведения: Решение №5074, результат: Проверка;
2. Проверка, 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Проверка;
3. Проверка, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2018 г., результат: Проверка;
4. Проверка, 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Проверка;

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 дисциплинарные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренним документом РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах оказания ордера на возмещение материального ущерба, в том числе причинении ущерба деятельности (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, законодательных саморегулируемой организации оценщиков.

Данные сведения представлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюрова

М.П.



Оценочная ведомость		
Лист №	Титул № 1	Всего листов ведомости: 1
14.05.2021	№ 91/2021	Всего листов ведомости: 1
Кодированный номер:		05:24:00:000:99103

Возрастная группа зрелых объектов недвижимости, в пределах которой расположен объект недвижимости.	защита от коррозии
Удельная площадь объектов недвижимости по различным объектам группы недвижимости.	площадь пола, покрытый
Каждый предмет мебели и оборудование, относящиеся к объекту недвижимости.	древесина и искусственный
Состояние и качество отделки и оборудования помещений.	древесина и искусственный
Состояние и качество отделки помещений в составе объектов недвижимости.	древесина и искусственный
Виды отделочных материалов.	древесина и искусственный

Состояние и качество отделки помещений в различных помещениях.	древесина и искусственный
Состояние и качество отделки помещений.	древесина и искусственный
Длина: 10,0 м.	

Состояние и качество отделки помещений в различных помещениях.	древесина и искусственный
Виды отделочных материалов.	древесина и искусственный
Состояние и качество отделки помещений в составе объектов недвижимости.	древесина и искусственный
Виды отделочных материалов.	древесина и искусственный

Губернаторский район	ИП	ФЛП: ПП
г. Киев	ИП	ИП

Технический паспорт на
объект
инвентаризации
объектов

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия

КОПИЯ

Технический паспорт

на нежилое помещение

Производственное

(основное назначение)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
(нужное подчеркнуть)

Регион Бурятия

район Советский

город Улан - Удэ

По улице Очимика № 30 «Б»

Инвентарный номер	2328					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта «18» апреля 2006г.

Наименование собственника объекта
недвижимости на дату составления
технического паспорта
ООО «Информационный ресурс»
ООО «Оксис Ксенито»
собой владеет

Представитель
должность, Ф.И.О. Подпись



Наименование организации технической
инвентаризации, осуществляющей составление
технического паспорта
Филиал ФГУП
«Ростехинвентаризация»
по Республике Бурятия

Представитель
(должность, Ф.И.О.) Подпись



М.П.

2. Экспликация к поэтажному плану

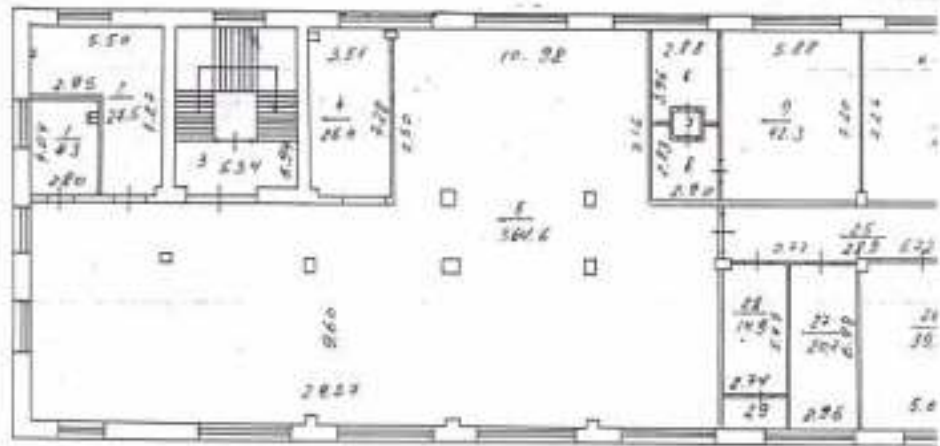
Дата записи	Литер по плану	этаж	№ помещения	№ по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру в м ²			Высота помещения по внутреннему обмеру в метрах
						Общая площадь	В том числе		
							процентная	подсобная	
18.04.06г	Г	3		1	подсобная	11,3	11,3		4,05
				2	кабинет	27,5	27,5		
				3	лестничная клетка	32,3		32,3	
				4	раздаточная	25,4	25,4		
				5	столовая	364,6	364,6		
				6	кабинет	10,6	10,6		
				7	тамбур	1,2		1,2	
				8	коридор	7,2		7,2	
				9	коридор	42,3	42,3		
				10	кабинет	48,7	48,7		
				11	цех	191,3	191,3		
				12	подсобная	5,5	5,5		
				13	лестничная клетка	31,6		31,6	
				14	цех	94,0	94,0		
				15	кабинет	36,8	36,8		
				16	кабинет	19,4	19,4		
				17	кабинет	19,7	19,7		
				18	склад	14,1	14,1		
				18а	подсобная	5,8	5,8		
				19	склад	17,5	17,5		
				19а	подсобная	7,9	7,9		
				20	склад	35,2	35,2		
				21	кабинет	40,4	40,4		
				22	кабинет	20,9	20,9		
				23	кабинет	25,5	25,5		
				24	коридор	99,1		99,1	
				25	коридор	28,9		28,9	
				26	кабинет	39,2	39,2		
				27	кабинет	20,7	20,7		
28	вент камера	14,9		14,9					
29	вент камера	3,9		3,9					
итого по 3 этажу :						1343,4	1124,3	200,3	18,8
									3,
		4		1	кабинет	27,5	27,5		
				2	кабинет	5,7	5,7		
				3	коридор	4,5		4,5	
				4	лестничная клетка	32,9		32,9	
				5	кабинет	12,6	12,6		
				6	кабинет	26,7	26,7		
				7	кабинет	61,2	61,2		
				9	кабинет	20,0	20,0		
				10	кабинет	42,4	42,4		
				11	кабинет	38,5	38,5		
				12	кабинет	45,9	45,9		
				13	кабинет	11,4	11,4		
				14	кабинет	8,6	8,6		
				15	кабинет	9,0	9,0		
				16	кабинет	11,5	11,5		
				17	кабинет	62,3	62,3		

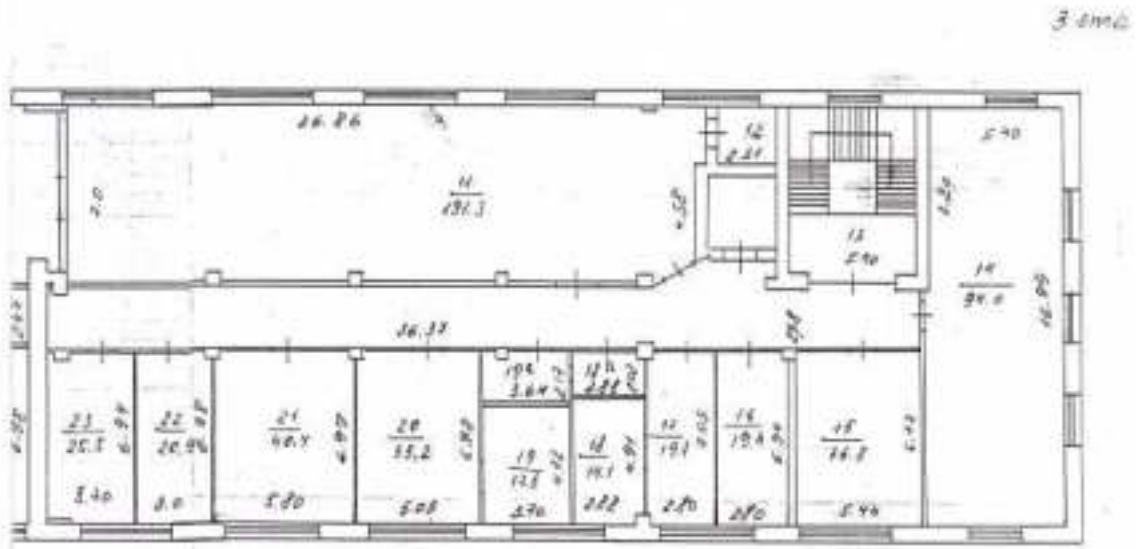
2. Экспликация к поэтажному плану

Дата записи	Литер по плану	этаж	№ помещения	№ по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру в м ²			Высота помещения по внутреннему обмеру в метрах	
						Общая площадь	В том числе			
							производственная	подсобная		прочие
18.04.06г	Г			18	кабинет	22.0	22.0			
				19	кабинет	17.6	17.6			
				20	кабинет	5.8	5.8			
				21	лестничная клетка	31.6		31.6		
				22	аккумуляторная	27.9	27.9			
				23	тамбур	4.1		4.1		
				24	кабинет	19.6	19.6			
				25	АТС	40.0	40.0			
				26	кабинет	18.7	18.7			
				27	кабинет	21.1	21.1			
				28	подсобная	3.9		3.9		
				29	кабинет	35.7	35.7			
				30	кабинет	21.4	21.4			
				31	кабинет	18.7	18.7			
				33	коридор	100.1		100.1		
				34	кабинет	62.2	62.2			
				35	кабинет	19.7	19.7			
				36	кабинет	21.4	21.4			
				37	кабинет	25.2	25.2			
				38	шкаф	0.7		0.7		
				39	кабинет	20.4	20.4			
				40	кабинет	61.0	61.0			
				41	кабинет	20.0	20.0			
				42	кабинет	20.0	20.0			
				43	кабинет	40.9	40.9			
				45	кабинет	120.5	120.5			
				48	коридор	98.6		98.6		
					итого :	1319.5	1043.1	276.4		
				Антресоль	1	подсобная	21.7	21.7		
						Всего по 4 этажу:				
						1341.2	1064.8	276.4		
		5		1	кабинет	10.6	10.6		3.86	
				2	санузел	18.3		18.3		
				3	подсобная	10.2		10.2		
				4	лестничная клетка	31.9		31.9		
				5	производственное	83.3	83.3			
				6	кабинет	133.4	133.4			
				8	производственное	65.8	65.8			
				9	производственное	321.4	321.4			
				11	кабинет	19.9	19.9			
				12	лестничная клетка	32.2		32.2		
				13	кабинет	117.6	117.6			
				17	кабинет	15.6	15.6			
				18	кабинет	15.6	15.6			
				22	кабинет	89.9	89.9			
				23	производственное	160.7	160.7			
				28	кабинет	63.7	63.7			
				29	кабинет	12.2	12.2			
				30	кабинет	17.2	17.2			
				31	кабинет	4.7	4.7			

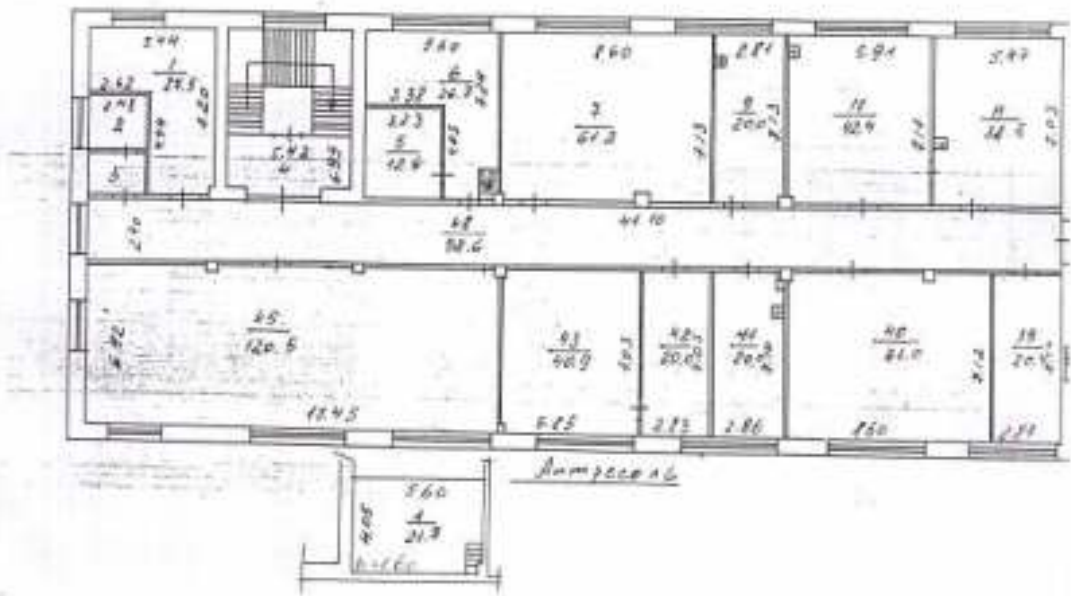
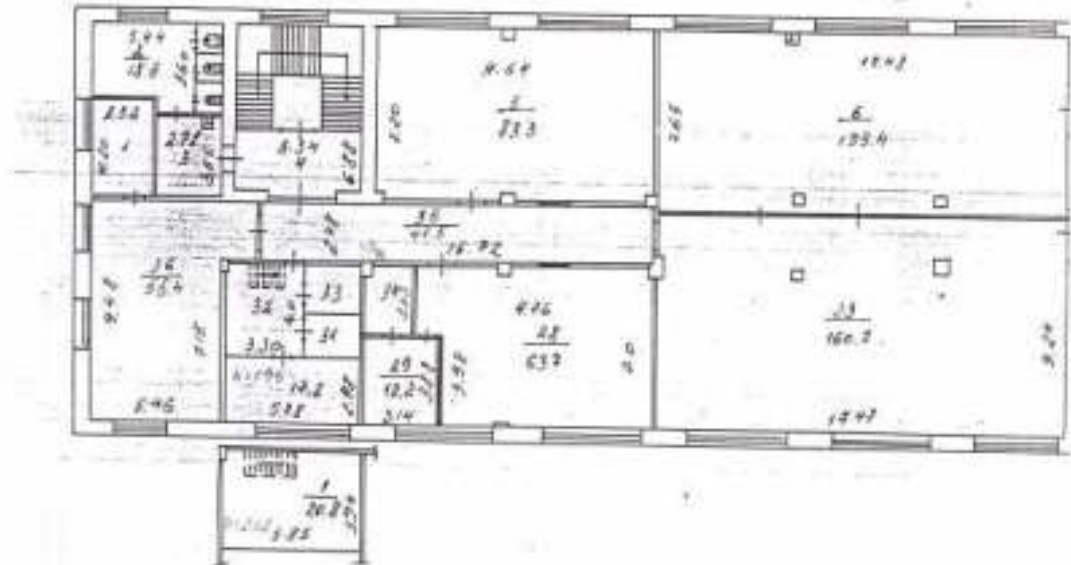
2. Экспликация к поэтажному плану

Дата замера	Литер по плану	этаж	№ помещения	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру в м ²			Высота помещений по внутреннему обмеру метрами
					Общая площадь	В том числе		
						процент полезной	подсобная	
18.04.06г	Г	5	32	кабинет	13,2	13,2		
			33	кабинет	5,5	5,5		
			34	кабинет	6,1	6,1		
			35	коридор	41,5		41,5	
			36	кабинет	55,4	55,4		
				итого :	1345,9	1211,8	134,1	
	Антресоль	1	подсобная	20,8	20,8			
			Всего по 5 этажу :	1366,7	1232,6	134,1		
			Всего :	4051,3	3421,7	610,8	18,8	
			в тч лестничные клетки	192,5			места общего пользования	





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РОСТ-ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" по Республике Бурятия			Лист №
Виды объектов на строение № 9			М/1
по улице <u>Одча-Мухоморова</u> № 10 ^а			
г. Улан-Удэ			
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
11.08.06	Техник	Ромашкин	
			Буряков





3. Общие сведения по помещению

Помещение расположено на 3, 4, 5 этажах.

1. основное назначение производственное
2. использование производственное
3. год постройки 1963
4. общая площадь помещения 4051,3 кв. м.
5. в т.ч. подземной части _____ кв. м.

4. Техническое описание конструктивных элементов и благоустройства

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Процент износа элемента
1	2	3	4
1	фундамента	железобетонные блоки	30
2	стены	кирпичные, оштукатуренные	40
3	перекрытия	железобетонное	30
4	полы	бетонные, мраморная крошка, метлахская плитка, дощатые окрашенные, покрыты ДСП, окрашенные	50
5	крыша	шиферная	40
6	окна	двойные глухие	
7	двери	филенчатые	40
8	отделочные работы	штукатурка побелка	40
9	Оборудован:		
	водопроводом	да	
	электроосвещением	да	
	отоплением	да	
	канализацией	да	
	телефонизацией		
	мусоропроводом		
	горячим водоснабжением	да	
10	прочее		10
	процент износа		40 %

6. Исчисление стоимости помещения в ценах 01.01.99г.

Литер по плану	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Номер сборника	Стоимость по таблице	Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость
Г	Основное					18553979		
					в тч S=4051,3м ²	11088165	40	6652899

Балансовая стоимость в ценах _____ года
691251 рублей.

6. Сведения о регистрации права собственности

Дата записи	Полное наименование предприятия, учреждения или организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие	Подпись лица
11.12.03г	ООО «Огни Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Огни Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Огни Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Огни Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Огни Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Огни Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Огни Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Огни Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Огни Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г 03-АА № 151766		



« 18 » апреля 2006 г. исполнитель Русанова Л.М. *Русанова*

« 18 » апреля 2006г. проверил Чугуникова Н.П. *Чугуникова*

8. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	« 18 » 04 2006 г.	« » 200 г.	« » 200 г.
Обследовал	Чугуникова Н.П.		
Проверил			






К сведению собственника помещения

1. Технический паспорт на встроенное помещение является основным документом, содержащим технические сведения о помещении
2. Технический паспорт НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН в случае установления перепланировки или переоборудования в помещении, а также по истечении 5 лет после выдачи.
3. О всех случаях переоборудования или переустройства помещения собственник должен сообщить в организации технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГАХ.

ulan-ude.etagi.com/commerce/4961854/

Фотографии (27) | Недвижимость | Безопасность | Отзывы | Журнал

Посмотреть 27 фотографий

Недвижимость свободного назначения, 330 м²
 Зеленод. ул. Арбузова
 На карте

12 000 000 Р
 36 364 Р/м²
 Стоимость услуг для покупателя 120 000 Р
[Расчитать ипотеку](#)

Сидунова Евгения Александровна
 Т. +7 964 402-21-88

или отправить заявку онлайн, а мы вам перезвоним


Свяжитесь в мессенджере

Описание
 Обновлено: 21.03.22 | 10-36 просмотров

Продается коммерческое помещение на втором этаже отдельно стоящего двухэтажного здания вместе с земельным участком. Общая площадь помещений - 375 кв.м.: второй этаж - 185, мансардный этаж - 122, лестничн. - 11,7, котельная - 11,4, цокольное помещение (теплый гараж) - 45. Площадь участка - 7 соток. Подходит для постройки дополнительных зданий коммерческого назначения, также есть возможность расширения. Первая линия возле оживленной трассы, отдельный вход, место для парковки. Ранее функция веревочной бильярдной, поэтому можно приобрести как бильярдную со всеми оборудованием. Также подходит под офис, магазин, СТО и другие виды деятельности. Помещение благоустроенное, окна теплые, с решеткой, пластиковые стеклопакеты на полу ламинат, стены оштукатурены, покрашены, подвесной потолок, на каждом этаже кондиционеры. Здание построено на газобетоне в 2013 году, каркас газобетонный. Утеплитель: Изнауф - 10 см (газобетонные стены), 15 см (в/б каркас). Перекрытия между 1 и 2 этажом - железобетон, между 2 и мансардным - деревянные (дубовый фрус). Автономное отопление - дизельный котел Китурами. Вода - оживленная. На первом этаже здания - продуктовый магазин. Засилено.

ulan-ude.etagi.com/commerce/4508606/

Фотографии (27) | Недвижимость | Безопасность | Отзывы | Журнал



Посмотреть 27 фотографий

Офис, 778.7 м²
 Саяны, ул. Бобушкина
 На карте

22 000 000 Р
 28 252 Р/м²
 Стоимость услуг для покупателя 220 000 Р
[Расчитать ипотеку](#)

Телегина Анна Богдановна
 Т. +7 964 402-25-78

или отправить заявку онлайн, а мы вам перезвоним

Свяжитесь в мессенджере

Описание
 Обновлено: 23.03.22 | 114 просмотров

Продано по цене по улице Бобушкина 778,7 квадратный метров. Здание из двух этажей. Рядом находится школа "Солнцедар". Хорошие подъездные пути и просторные площадки для парковки. На данной территории можно организовать ледовую или конькобежную дорожку. Идеальное место для всего. Просторная ладножка. Может быть задумана бизнес-район или расширить существующий, рассмотрите данное предложение. Возможен торг. Работаем с ипотекой на коммерческое помещение. Консультации бесплатная. Звоните!

Улан-Удэ · Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Прочие · Объекты

Кафе

24 000 000 Р

31 557 ₽ за м²

[Добавить в избранное](#) [Добавить описание](#) 6 марта в 10:48



8 914 050-46-97

[Написать сообщение](#)

Пользователь
Частное лицо
Закончено 10 объявлений

[Подписаться на продавца](#)

№ 1944736390, ☎ 1700 (+8)



О помещении

Отоп. с улицей

Стрельный вход: есть

Общая площадь: 761 м²

Этаж: 2

Высота потолков: 3 м

Старинк. офисный

Мощность электросети: 300 кВт, можно увеличить

Отопление: центральное

Тип отделки: паркет

Арендаторы: помещение сдано

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Коллективная ул., 15
р-н Железнодорожный

[Показать карту](#)

Описание


Проект кафе. Будущую летовый бизнес со стабильными доходами и клиентурой. Есть гараж на 2 машиноместа. Здание и земля в собственности. Есть арендатор.

ufan-uda.etaji.com/commercial/3332139/

ЭТАЖИ Уфа-Уда: +7(904) 30-25-27 Милославский 34/1

Каталог квартир · Дома и участки · Коммерческая · Газели · Ипотечка · Франшизы · Склады · Бизнесы · Журнал · Этажи Бизнес · Покупка в даром порядке

Фотографии (16) · Интерьеры · Характеристики · Планы · Журнал



Посмотреть 16 фотографий

Офис, 451.2 м²
Загорск, ул. Столечная
На карте

9 100 000 Р
30 168 Р/м²

Стоимость услуг для покупателя 01 000 Р

Расчитать ипотеку

Дубовик Ирина Сергеевна
+7 904 402-25-09

Мне нравится эта квартира, и мне нравятся ее условия

+7 904 402-25-09

Позвоните мне

Справочная служба по недвижимости по телефону бесплатная круглосуточно

Связаться в мессенджере

Описание

Выявлено 16 ошибок

Предлагается большое коммерческое помещение газетной лентой пос. Загорск. Удобное расположение, хорошая видимость. На данный момент действующий магазин. Заключена аренда с долгосрочным договором аренды, с арендаторами, фактически, готовый бизнес. Магазины расположены в самом центре поселка Загорск рядом с Басковым Юбилейный. Находится в жилой зоне, с отдельным входом. Рядом газетный кафе, банк, банк. Подходит для любого вида бизнеса как под кафе, так и под магазин любых товаров. Звоните! Показывай!

ufan-uda.etaji.ru/sale/commercial/240193095/

Недвижимость в Уфле · Коммерческая · Продажа офисов и зданий · Октябрьский · ул. Сахаровой 5

1 из 0300 · 92 просмотра, 0 из закладки

Офис, 710 м²
Бурятия асст, Уфа-Уда, ул. Октябрьский, ул. Сахаровой 5

13 500 000 Р
19 015 Р/м²

710 м² Площадь
3 из 4 Этаж
Свободно Помещение

Предлагаю вашему вниманию офисные помещения площадью 710 кв. м в ТЦ Глобус! Самое удачное расположение делает наилучшим вариантом для инвестиций. Идеально подойдет под автошколу, под магазин мебели и многого другого. Ранее использовалась под аудиторию обязательного обучения. В помещении остались парты, стулья и шкафы. Помещение можно сдать под швейные цеха, ателье или кафе. В здании есть охраняемые парковки под разные виды бизнеса. А также есть метраж аренду и аренду или в рассрочку! Продаем срочно! Ждем ваших звонков!

Для описание: обычное состояние, также имеются: телефон, интернет, кондиционер, воздушные фильтры, фильтры для воды, пожарной сигнализация, охранная сигнализация, охрана, приборы учета воды, тепло

Номер в базе: 4610905





ЭТАЖИ АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Уфан Уда
Документы по запросу

АГЕНТОР
Прусова Елена Викторовна

Отбеливание зубов в Уфан-Уда
Место улыбок – все виды стоматологических услуг в Уфан-Уда. Беспроцентная рассрочка

ulan-ude.etagi.com/commerce/4618905/

Фотографии (35) Об объекте Характеристики Расположение Журнал

**Николаева Мария
Лосхицова**
+7 964 407-18-86
НИИ ЭСЭИТЕ ОМБ УАНО, И В ВОИ
ПОСОВЕКО

+7 964 407-18-86

Жду звонка

Отправить заявку на недвижимость на сайте или по телефону

Связаться в мессенджере

WhatsApp Telegram Viber

Офис, 710 м²
ТЦ, ул. Сокольской На карте

11 500 000 ₪
30-000-000-00
16 197 ₪/м²

Стоимость услуг
для покупателя 115 000 ₪

8 изображений Помогите нам улучшить

Описание
Даты публикации: 29.09.2021. ID: 4618905

Предлагаю вашему вниманию офисные помещения площадью 710 кв.м. в ТЦ Пазар! Самое удачное расположение - делает наилучшим вариантом для инвестиций. Идеально подходит под автосалон, под магазин мебели и многое другое. Ранее использовалась под аудиторию образовательного учреждения. В помещении останки парты, стулья и доски. Помещение можно сдать под детский центр, школу или кафе. В здании имеет хорошие перспективы под рынок аренды бизнеса. А также рассмотреть сдачу в аренду или в распродажу! Продаем срочно! Ждем ваших заявок!

Преимущества работы с компанией etagi:
Эксперты проконсультируют по всем вопросам, оперативно выведут объект в продажу, помогут в раскладе при первом же визите в квартиру, продадим!




Подробнее об услугах

Характеристики

Код объекта	4618905
Вид	Персона
Этаж / Этажность	3 из 4
Стены	Оштукатуренные
Витрина	Есть

Расположение

ulan-ude.etagi.com/commerce/2913854/

**Ерина Ирина
Александровна**
+7 964 407-25-85
НИИ ЭСЭИТЕ ОМБ УАНО, И В ВОИ
ПОСОВЕКО

+7 964 407-25-85

Подать заявку

Отправить заявку на недвижимость на сайте или по телефону

Связаться в мессенджере

WhatsApp Telegram Viber

Офис, 316 м²
Проезд автотранспорта, ул. Ботаническая На карте

6 500 000 ₪
30 570 ₪/м²

Стоимость услуг
для покупателя 70 000 ₪

8 изображений Помогите нам улучшить

Описание
Идентификатор: 2913854 ID: 2913854

Предлагаю офисные помещения по ул. Ботаническая 38 площадью 316,5 кв.м. Помещение разделено на отдельные кабинеты - классическая схема планировки, создающая атмосферу уединения и спокойствия. Кабинеты есть различной площади, как просторные, так и не большие. Может разместиться большая компания или работать в аренду по-кабинетно. Помещение всегда чисто убрано, т.к. проводится ежедневная уборка офиса. Объект расположен на 3 этаже 5-х этажного здания. Ближайшая транспортная развязка (пересечение улиц Ботаническая и проспекта Автономистов). Оперативно организуем показ.