



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 № 230-4/23

**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>	20 сентября 2023 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	25 сентября 2023 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 50 от 11.09.2023г. 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, 2023 г.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 50 от 11.09.2023 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: 03:24:000000:59103. 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 раздельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объекта проведена по состоянию на **20.09.2023 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 11.09.2023 г. по 25.09.2023 г. Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке. Оценщиком, 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: 20.09.2023г.

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): 20.09.2023 г.

Дата составления Отчета: 25.09.2023 г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилого помещения общей площадью 4051,3 кв.м., кадастровый номер объекта: 03:24:000000:59103, 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):

58 610 000

(пятьдесят восемь миллионов шестьсот десять тысяч) рублей

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с последующими изменениями от 19.12.2022г.); а так же в соответствии с Федеральными стандартами, Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в том числе : Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО I](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI), - Федеральный стандарт, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 в редакции от 14.04.2022г., Свод стандартов АС «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»
25.09.2023г.



Ц.А. Бадмацыренова



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1 Задание на оценку	4
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	8
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	12
2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	16
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	18
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	20
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	21
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.	23
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	35
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	37
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	38
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	38
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	39
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	39
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода.....	39
5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта.....	39
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	43
5.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.....	50
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	53
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	54
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	55
Перечень используемых источников информации.....	55
Приложение 1 Фотографии объекта оценки.....	56
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	67
Приложение 3.Копии документов представленных Заказчиком	73
Приложение 4. Информация об объектах аналогах.....	86

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	230-4/23 от 25.09.2023 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 50 от 11.09.2023 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг. О проведении оценки недвижимого имущества
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 , согласно документам представленным Заказчиком
Обременения, ограничения, правопритязания	Доверительное управление , , согласно документам представленным Заказчиком
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	20.09.2023г.
Период проведения работ	11.09.2023- 25.09.2023г.
Дата составления Отчета	25.09.2023г.
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	- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. 3. Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); 4. Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	58 610 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	58 610 000 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 № 50 от 11.09.2023 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: 03:24:000000:59103. 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
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты 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	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты общественного питания/ Офисно-торговая недвижимость
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества , для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки)
Предпосылки стоимости	- Дата оценки – 20.09.2023г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объект общественного питания. - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники), поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	20.09.2023 г
Предполагаемое использование	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления

результатов оценки и связанные с этим ограничения	отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки.
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено. Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: Доверительного управления, а так на оценивается на допущении, что он свободен от каких либо иных видов ограничений или обременений.
Иные существенные допущения	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке. В данном случае иных допущений не выявлено.
Ограничения оценки	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, которые выходят за рамки использования и целей оценки (для отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы предоставленные для оценки	<i>Правоустанавливающие документы</i> - Копия Выписки из ЕГРН сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.05.2021г. - Копия Технического паспорта на нежилое помещение
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);	Не установлено
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования отчету об оценке	Не выявлено
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Определение иных расчетных величин не требуется

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице генерального директора 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 ОГРН : 1077760969879 от 05.10.2007г.
----------------------------	--

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

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

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

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

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими

имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;

- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

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

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

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

1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости предполагает, что обмен актива или обязательства происходит в ходе обычной сделки между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Оценка справедливой стоимости предполагает, что сделка с целью продажи актива или передачи обязательства осуществляется:

(а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или

(б) при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. 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. Оцмика, 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.

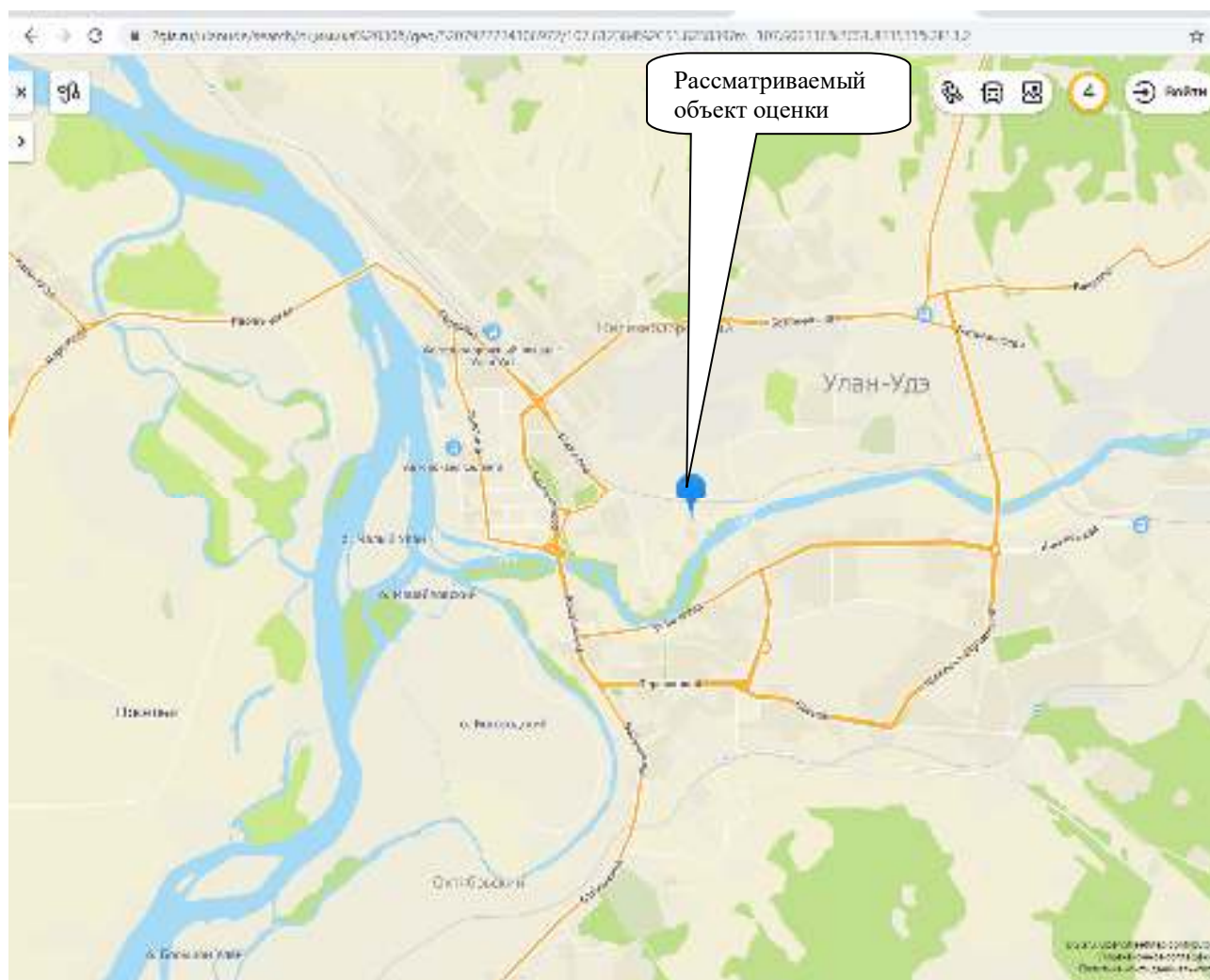


Рис.1 Локальное местоположение объекта оценки в пределах города Улан-Удэ

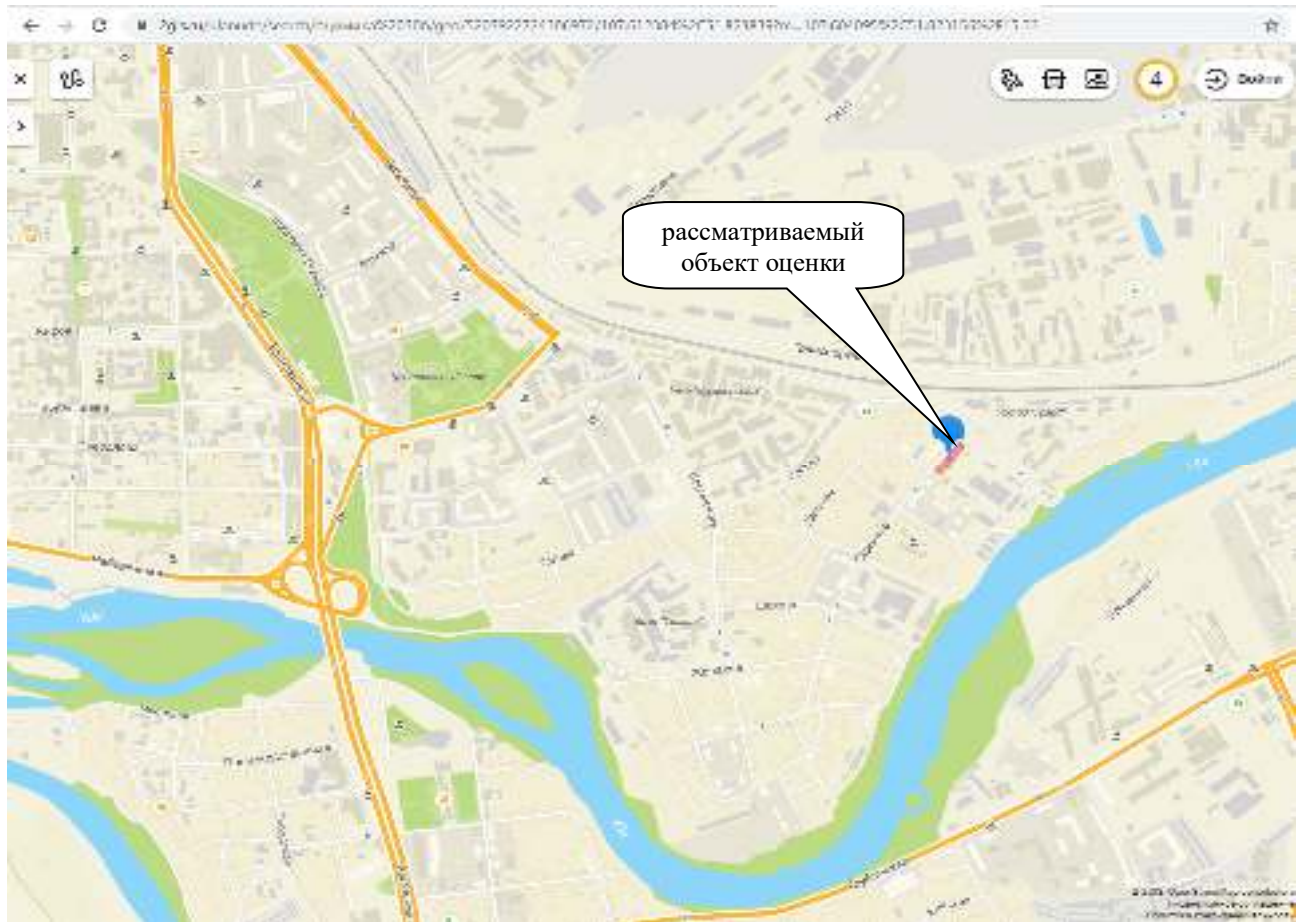


Рис. 2. Локальное местоположение объекта оценки

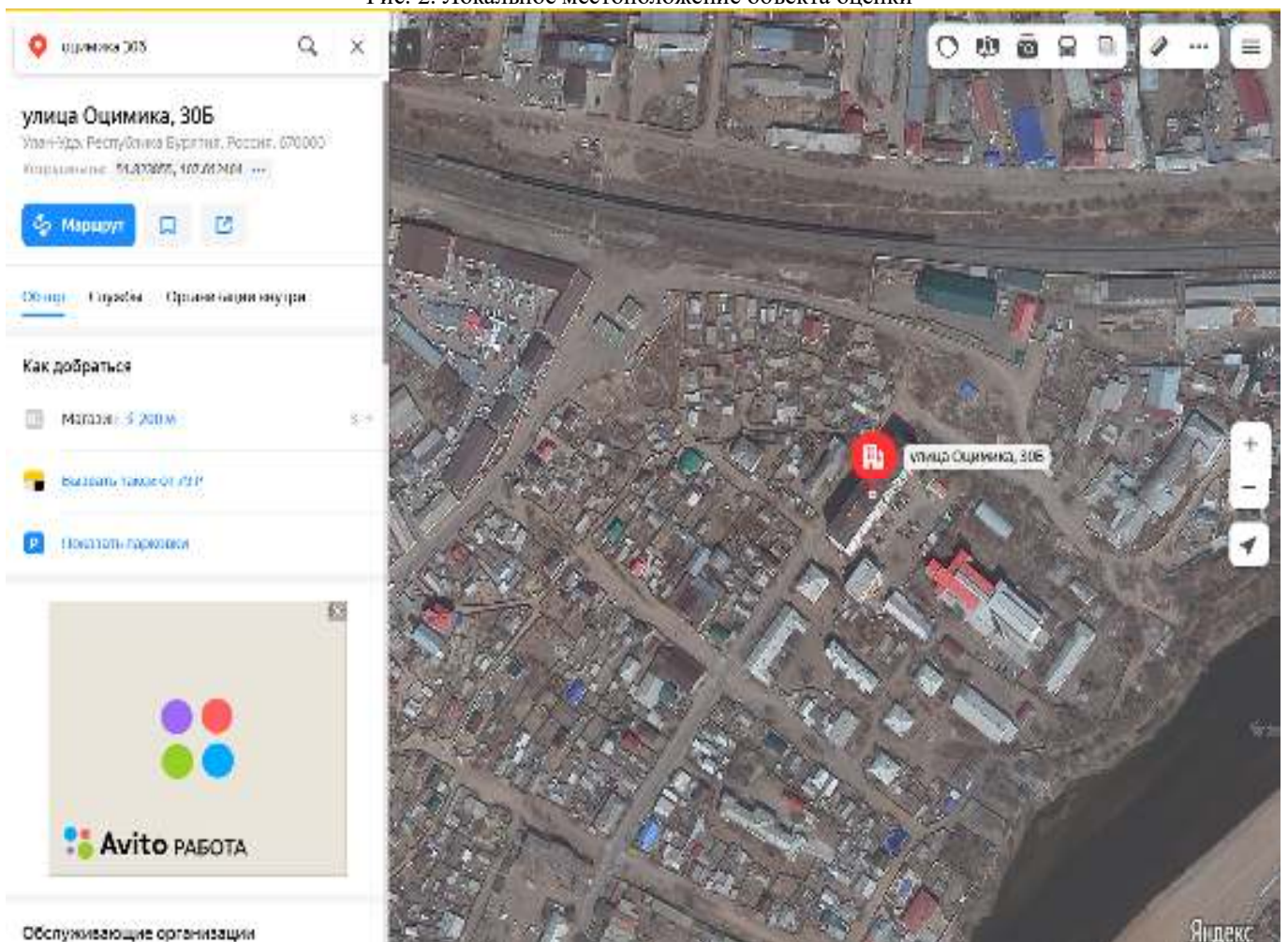


Рис. 3. Местоположение объекта оценки. Вид со спутника

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: 03:24:000000:59103. 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 железобетонным каркасом и крупноблочные; - перекрытия железобетонные; - кровля - рулонная, черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.	150	I
II	Здания каменные обыкновенные: - фундаменты каменные; - стены каменные (кирпичные в 1,5 - 2,5 кирпича), крупноблочные и	125	I

	крупнопанельные; - перекрытия железобетонные и смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам; - кровля - рулонная, черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.		
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 рубленые, 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: 03:24:000000:59103. 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 учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Средняя. В Окружении объекта оценки в основном территории старой застройки, это старая застройка индивидуальных жилых домов, так же старый фонд многоквартирных жилых домов, и старые частично заброшенные 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

	<p>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>
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	<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>

Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)
Центры административных районов города
Спальные микрорайоны высотной застройки
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
Районы вокруг крупных промпредприятий
Районы крупных автомагистралей города

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Район объекта 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.

- 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 находится оцениваемый объект – Республики Бурятия.

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

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

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

Двухлетний спад.

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

Российская экономика июль-август 2023г.⁴

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,1% г/г (+1,6% г/г за I полугодие 2023 г.).

2. Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.). Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июль 2023 года».

4. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

5. Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу I полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную I полугодю 2022 г. (+7,6% г/г). Основной прирост инвестиций во 2 квартале 2023 г. был обеспечен за счёт собственных средств организаций: +18,2% г/г после -3,9% г/г кварталом ранее (по крупным и средним организациям в реальном выражении). Также значительную поддержку продолжают оказывать бюджетные источники: +15,2% г/г после +15,6% г/г ранее. При этом активно росли вложения как за счёт средств федерального бюджета (+15,9% г/г после +38,7% г/г), так и региональных бюджетов (+20,0% г/г после -0,5% г/г).

6. Темпы роста объёма работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности -1,3% м/м SA после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г).

7. В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м

³ <https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62fb84559a7947562171ac25>

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/f74a05d36fbba811dc31532c7203b6c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_avgust_2023_goda.pdf

SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.).

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле составил -3,2% г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на -5,4% м/м SA (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г). По предварительным данным Росстата, в июле в животноводстве продолжается рост производства основных продуктов: мясо +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, яйца +2,0% г/г после +0,5% г/г, молоко +1,4% г/г после +1,8% г/г.

9. Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г.

10. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июле ускорился: +25,5% г/г после +24,5% г/г в июне. В месячном выражении темпы роста составили +2,1% м/м SA после +1,9% м/м SA в июне. Кредитование юридических лиц в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,8% г/г после +28,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы роста ускорились до +2,1% м/м SA (+1,9% м/м SA в июне). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +18,3% г/г по сравнению с +17,4% г/г в июне. С исключением сезонности рост практически сохранился на прежнем уровне +1,6% м/м SA (+1,7 м/м SA месяцем ранее).

11. Потребительская активность продолжила ускоряться в июле. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г. Оборот розничной торговли в июле ускорился до +10,5% г/г после +10,0% г/г в июне (+0,4% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года показатель вырос на +2,4% г/г. Платные услуги населению в июле выросли на +4,7% г/г после +5,0% г/г (+8,8% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности +0,5% м/м SA после +0,6% м/м SA в июне. За 7 месяцев текущего года рост составил +4,0% г/г. Оборот общественного питания сохранил наиболее высокие темпы роста в июле: +11,0% г/г после +12,2% г/г месяцем ранее (+16,2% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в июне. С начала текущего года общепит вырос на +14,1% г/г.

12. В июле инфляция составила 4,3% г/г (в июне - 3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году 5,0% (на 21 августа - 4,9% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле составил +2,9% г/г (-0,9% г/г в июне). В целом по промышленности +4,1% г/г после нулевой динамики месяцем ранее.

13. На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г после +16,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении - на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,7% г/г, реальной - +6,8% г/г. Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы - в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум - 3,0% от рабочей силы.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 20 сентября 2023 г.⁵

На неделе с 12 по 18 сентября 2023 г. инфляция сохранилась на уровне прошлой недели (0,13%, как и неделей ранее). Год к году рост цен составил 5,45% г/г. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,25% на фоне удорожания плодоовощной продукции и других продуктов питания. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен не изменились (0,21%). При этом на электро- и бытовые приборы снижение цен ускорилось, а на легковые автомобили рост цен замедлился. Сдерживающее влияние на инфляцию оказало снижение цен в секторе услуг (-0,16%) за счет возобновления удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-3,46%).

Потребительская инфляция с 12 по 18 сентября

1. На неделе с 12 по 18 сентября 2023 г. темпы роста потребительских цен не изменились (0,13%, как и на неделе с 5 по 11 сентября 2023 года). Год к году инфляция составила 5,45% г/г после 5,33% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,25% после роста на 0,10% неделей ранее. Возобновилось удорожание плодоовощной продукции (0,66% после -0,90%), снижение цен на овощи «борщевого» набора не компенсировало рост цен на огурцы и помидоры. Продолжили расти цены на продукты питания за исключением овощей и фруктов (0,22% после 0,18%) на фоне удорожания мясопродуктов (мясо кур, свинина, говядина), масложировой продукции, яиц, а также хлебобулочных изделий. При этом продолжилось удешевление сахара и муки, снизились цены на молочную продукцию.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен не изменились (0,21%, как и неделей ранее). На легковые автомобили рост цен замедлился до 0,03% (0,23% неделей ранее) при снижении темпов удорожания как отечественных, так и импортных автомобилей. Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,09% после -0,02%), на строительные материалы рост цен замедлился (0,15% после 0,17%). Вместе с тем

⁵https://www.economy.gov.ru/material/file/67a659c57cd22dc9f9b2200e80e88416/o_tekushchey_cenovoy_situacii_20_sentyabrya_2023_goda.pdf

возобновился рост цен на обувь, одежду и белье, моющие и чистящие средства, а также медицинские товары. На автомобильный бензин и дизельное топливо цены продолжили расти (0,79% и 2,03% соответственно).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг цены снизились (-0,16% после роста на 0,13% неделей ранее). На туристические услуги дефляция возобновилась (-1,63% после роста на 1,01%) за счет снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-3,46% после роста цен на 2,52%) и ускорения удешевления услуг санаториев. На бытовые услуги рост цен замедлился (0,04% после 0,07%) за счет снижения темпов роста цен на стрижку женскую и ремонт телевизоров.

Мировые рынки.

5. На неделе с 12 по 18 сентября на мировых рынках продовольствия цены немного скорректировались вверх на 0,3 % (-1,7 % неделей ранее). В годовом выражении в сентябре продовольствие подешевело на 0,4%. После снижения на прошлой неделе выросли котировки на пшеницу в США (+5,5%) и во Франции (+2,2%), а также на сахар-сырец (+1,0%). Подорожала кукуруза (+1,8%). Продолжили снижаться цены на белый сахар (-1,4%), пальмовое масло (-1,0%) и свинину (-2,4%). Подешевели соевые бобы (-1,1%). Стабилизировались котировки на соевое масло и говядину.

6. На мировом рынке удобрений цены скорректировались вниз на -0,3% (+1,1% неделей ранее) за счет снижения стоимости азотных удобрений (-0,7%). Стабилизировались цены на смешанные удобрения. В годовом выражении в сентябре котировки на удобрения упали на 37,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на -0,6% (-0,7% неделей ранее) за счет удешевления металлического проката (-1,5%) арматуры (-1,2%) и лома черных металлов (-1,1%). Выросла стоимость железной руды (+1,4%). В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на -1,6% г/г.

8. На рынке цветных металлов цены скорректировались немного вверх на 0,2% (-1,0% неделей ранее). Продолжила расти стоимость алюминия (+1,1%). Продолжили снижаться цены на медь (-0,4%) и никель (-0,2%). В годовом выражении в сентябре цветные металлы подешевели на -0,9% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁶

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – июле 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 89,1 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 106,8 %, обрабатывающих производствах – 71,9 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 106,7 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 116,7 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – июле 2023 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8200,3 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 106,1 %.

На конец июля 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 394,8 тыс. голов (на 0,9 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2022 г.), из него коров – 148,9 (на 3,8 % меньше), поголовье свиней – 177,8 (на 21,2 % больше), овец и коз – 360,5 (на 0,6 % больше), птицы – 555,0 тыс. голов (на 9,6 % больше).

В январе – июле 2023 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 30,8 тыс. тонн, что на 17,7 % больше уровня января – июля 2022 года, молока – 46,6 тыс. тонн (снижение на 9,9 %), яиц – 53,4 млн. штук (на 0,7 % больше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – июле 2023 года составил 23797,7 млн. рублей или 89,3 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – июля 2022 года. В январе – июле 2023 года на территории республики введены в эксплуатацию 1731 жилых дома (4215 квартир) общей площадью 305,0 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 1,6 раза.

Оборот розничной торговли в январе – июле 2023 года составил 148,6 млрд. рублей или 104,4 % (в сопоставимых ценах) к январю – июлю 2022 года.

Индекс потребительских цен в июле 2023 года к июлю 2022 года составил 104,4 %, в том числе на продовольственные товары – 101,5 %, непродовольственные товары – 104,8 %, услуги – 109,1 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июне 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 67269,5 рублей, что больше на 15,4 % по сравнению с июнем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2023 года соответствовала 112,2 % к уровню июня 2022 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 августа 2023 года составила 0,4 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 августа 2022 года на 98,5 %, по сравнению с 1 июля 2023 года осталась на прежнем уровне.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец июля 2023 года зарегистрированная численность безработных составила 2,9 тыс. человек или 68,7 % к соответствующему периоду 2022 года.

⁶ <https://rosstat.gov.ru/region/doc11181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01830r.htm>

В январе – июне 2023 года в республике родилось 5005 человек, умерло – 5725, естественная убыль составила 720 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 8,1 %) и числа умерших (на 11,0 %).

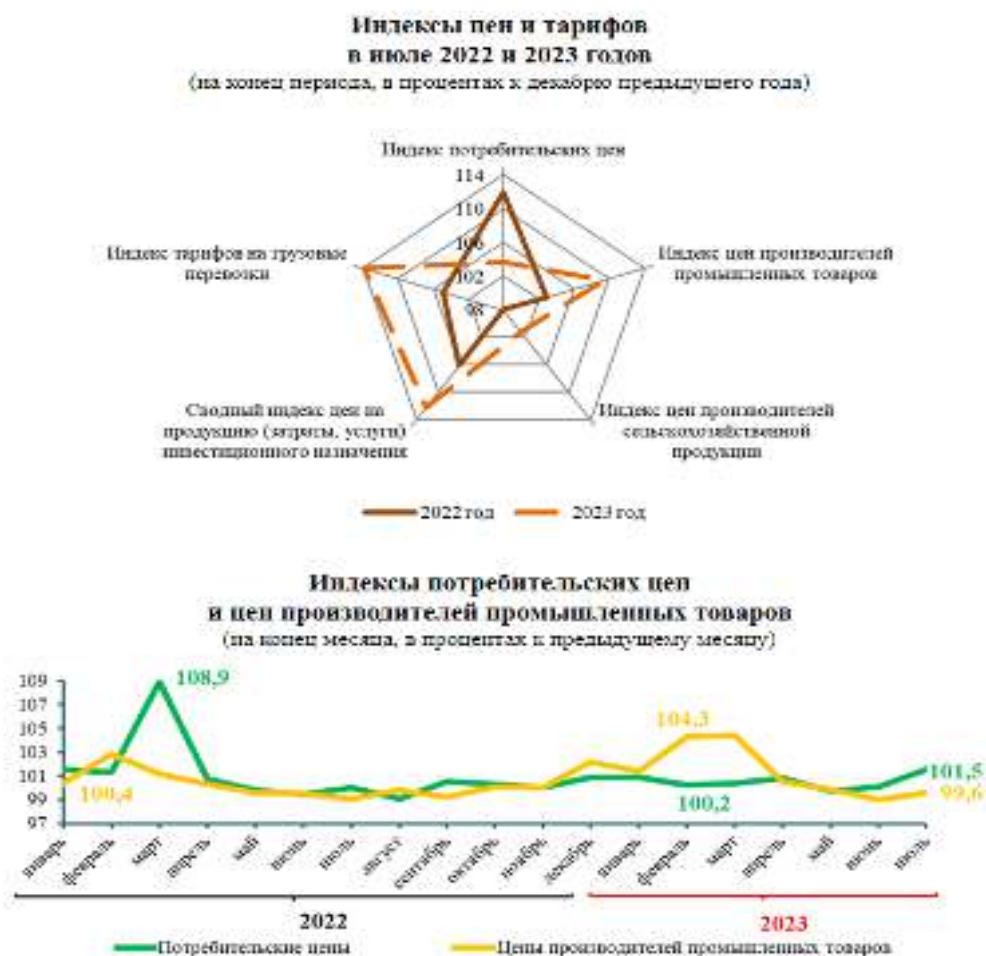


Рис.5. Данные о потребительских ценах в Республике Бурятия
<https://rosstat.gov.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01910r.htm>



Рис.5. Данные о потребительских ценах в Республике Бурятия
<https://rosstat.gov.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01910r.htm>

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.

The screenshot shows a real estate search interface. On the left, there are filters for 'Вид объекта' (Object type) with checkboxes for: Офис, Производство, Свободного назначения, Общепит, Торговая площадь, Гостиница, Склад, Автосервис, and Здание целиком. Below these are input fields for 'Цена, Р' (Price, RUB) and 'Площадь, м²' (Area, m²). The main area displays three property listings:

Image	Property Type	Area	Price	Price per m²	Address	Time
	Торговая площадь	60.6 м²	6 150 000 Р	101 485 Р за м²	112-й микрорайон, 31 р-н Октябрьский	3 дня назад
	Свободного назначения	2500 м²	18 000 000 Р	7 200 Р за м²	микрорайон Энергетик, 100с1 р-н Октябрьский	5 дней назад
	Производственная база с ж/д путями	16000 м²	30 000 000 Р	1 875 Р за м²	ул. Любови Шевцовой, 3Б р-н Железнодорожный	1 день назад

Рис. 6. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

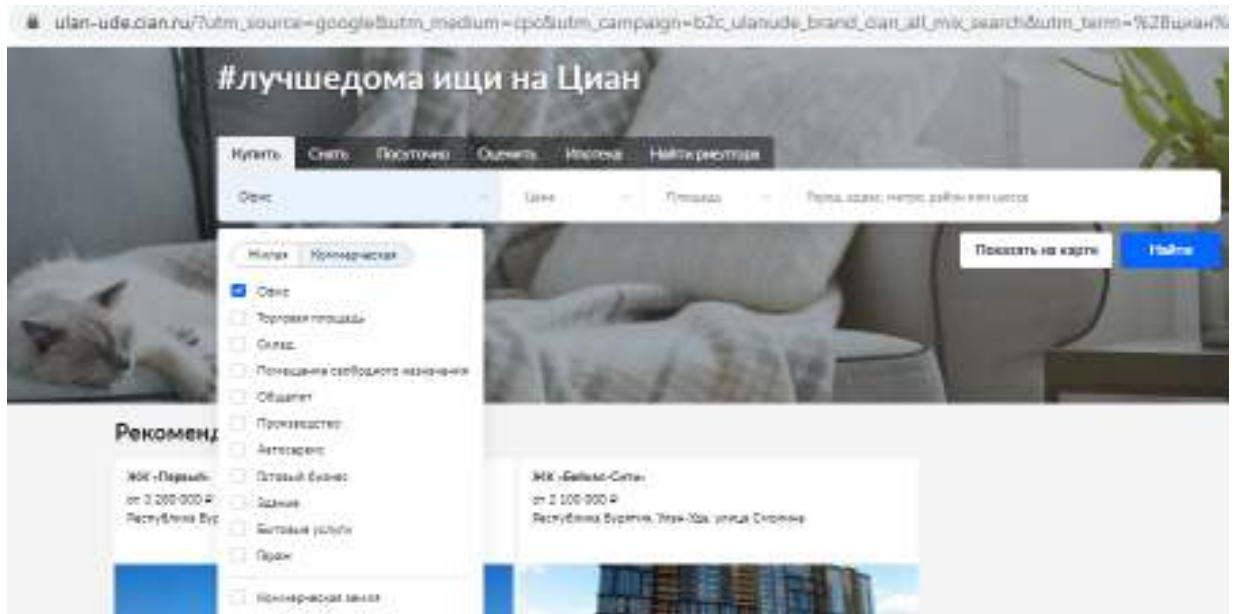


Рис. 6. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

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, музеи, 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. 7. 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 разукомплектованные.

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.

Далее рассматривается анализ предложений коммерческой недвижимости по г. Улан-Удэ.













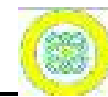
		
<p>Свободного назначения, 268.8 м² 1 269 370 Р 4 722 Р за м² посёлок Звездный, Ясная ул., 134 р-н Октябрьский 4 часа назад</p>	<p>Офис, 150 1 500 000 Р 10 000 Р за м² класс В пл. Советов р-н Советский 2 дня назад</p>	<p>Свободного назначения, 200 м² 2 150 000 Р 10 750 Р за м² ул. Борсоева, 105к10 р-н Советский 2 недели назад</p>
		
<p>Свободного назначения, 262 м² 2 950 000 Р 11 260 Р за м² ул. Крылова, 4Г р-н Октябрьский 3 дня назад</p>	<p>Свободного назначения, 304 м² 3 500 000 Р 11 513 Р за м² пос. Нижние Тальцы, Тепличная ул. 1 неделю назад</p>	<p>Универсальное помещение, 192 кв.м 3 890 000 Р 20 260 Р за м² 6-р Карла Маркса, 3 р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>
		
<p>Свободного назначения, 213 м² 4 260 000 Р 20 000 Р за м² ул. Красной Звезды, 42 р-н Октябрьский 6 дней назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 176,1 кв.м. г. Улан-Удэ 6 318 187 Р 35 899 Р за м² Советская ул., 23А р-н Советский</p>	<p>Нежилые помещения, 315.2 м² 6 723 246 Р 21 330 Р за м² Ключевская ул., 60Б/1 р-н Октябрьский 6 дней назад</p>
		
<p>Офис, 277 м² 6 950 000 Р 25 090 Р за м² с. Сотниково, Партизанская ул., 15 3 дня назад</p>	<p>Нежилые помещения, 333.7 м² 7 117 853 Р 21 330 Р за м² Ключевская ул., 60Б/2 р-н Октябрьский 6 дней назад</p>	<p>Арендный бизнес, 263 м² 7 650 000 Р 29 087 Р за м² ул. Цивилева, 42к1 р-н Железнодорожный 22 часа назад</p>

Рис. 8. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. (в том числе и цокольные этажи)


















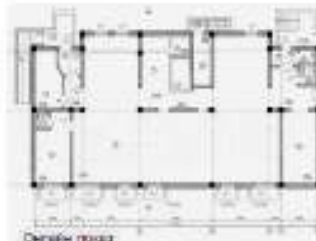


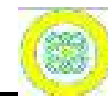
 <p>Помещение на 1 этаже, 316,2 м² 8 274 764 Р 26 152 Р/кв.м. Республика Бурятия, Улан-Удэ, Кленовский улица, 69571 р-н Октябрьский 2 ноября 2022</p>	 <p>Здание 400 м², помещение 90 кв.м. + 1244 земля на пп 8 300 000 Р 20 750 Р/кв.м. ул. Славян Пролет, 38 р-н Советский 2 ноября 2022</p>	 <p>База на Бурюде 9 000 000 Р 20 000 Р/кв.м. ул. Строителей, 366 р-н Советский 8 мая 2022</p>	 <p>Свободного назначения, 198,2 м² 9 843 000 Р 49 607 Р/кв.м. пр-т Строителей, 5А р-н Октябрьский</p>	 <p>Торгово-офисные помещения 331,3 кв.м. г. Улан-Удэ, * 9 893 447 Р 29 890 Р/кв.м. Солонская ул., 25А р-н Советский 1 ноября 2022</p>	 <p>Свободного назначения, 423 м² 10 000 000 Р 23 641 Р/кв.м. Пяду-Буево Бурятия, Улан-Удэ, ул.пос. Кадань-144, 11 р-н Советский 2 ноября 2022</p>
 <p>Торговые площади, 419 кв.м 9 000 000 Р 21 480 Р/кв.м. ул. Писаховская, 4 р-н Советский 1 августа 2022</p>	 <p>ПСН/Склад/Торговая, 494,9 м² (г. Улан-Удэ) 9 000 000 Р 18 185 Р/кв.м. ул. Белаярская, 42 р-н Железнодорожный 1 ноября 2022</p>	 <p>Жилая помещение свободного назначения, 194,7 м² 9 000 000 Р 46 225 Р/кв.м. микрорайон Восточный, ул. Коробова, 6 р-н Железнодорожный</p>	 <p>Свободного назначения, 360 м² 10 900 000 Р 30 277 Р/кв.м. микрорайон Восточный, ул. Карамель, 33 р-н Железнодорожный 1 ноября 2022</p>	 <p>Универсальная помещения, 152 кв.м 12 000 000 Р 78 947 Р/кв.м. ул. Троицкая, 206 р-н Дзержинский 2 ноября 2022</p>	 <p>Автосервис 263,5 12 000 000 Р 45 281 Р/кв.м. ул. Хитинская, 100 р-н Железнодорожный</p>
 <p>Помещение на 1 этаже, 333,7 м² 9 307 962 Р 27 882 Р/кв.м. Республика Бурятия, Улан-Удэ, Кленовский улица, 69571 р-н Октябрьский 1 ноября 2022</p>	 <p>Торгово-офисные помещения 231,3 кв.м. г. Улан-Удэ, * 9 540 666 Р 41 300 Р/кв.м. Солонская ул., 25А р-н Советский 1 ноября 2022</p>	 <p>Продан коммерческое помещение 9 800 000 Р 21 019 Р/кв.м. ул. Кадань, 11 р-н Советский 2 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 201 м² 12 015 000 Р 40 085 Р/кв.м. пр-т Строителей, 6А р-н Октябрьский</p>	 <p>Свободного назначения, 166,1 м² 12 600 000 Р 75 856 Р/кв.м. ул. Железистая, 6 р-н Железнодорожный 2 ноября 2022</p>	 <p>Свободного назначения, 356,6 м² 13 000 000 Р 35 655 Р/кв.м. Октябрьская ул., 6 р-н Железнодорожный 3 ноября 2022</p>

Рис. 8. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. (в том числе и цокольные этажи)





















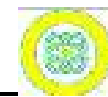
 <p>Свободного назначения, 354,5 м² 13 000 000 Р 35 555 Р за м² Октябрьская ул., 5 р-н Железнодорожный Знаменский</p>	 <p>Торговое помещение, 150 м² 13 500 000 Р 90 375 Р за м² ул. Гагарина, 10 р-н Железнодорожный Знаменский</p>	 <p>Свободного назначения, 240 м² 14 400 000 Р 60 000 Р за м² восточной Восточный ул. Мичурин, 25 р-н Железнодорожный Знаменский</p>	 <p>Продам помещение свободного назначения, 1594 м² 17 400 000 Р 10 915 Р за м² Красноармейская ул., 20 р-н Железнодорожный Знаменский</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 220 м² 18 000 000 Р 81 818 Р за м² Столובה ул., 50 р-н Октябрьский Тиналго-назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения 490 кв. м 18 000 000 Р 36 735 Р за м² Ростовкина Бульвар, Улан-Удэ, улица Солдатов, 5А р-н Октябрьский Знаменский</p>
 <p>Здание/ земельный участок/ Стройка/ Автомобилист 14 500 000 Р 30 614 Р за м² класс А подъезд Пансион, 10 р-н Железнодорожный Знаменский</p>	 <p>Офисное помещение, 300 кв. м 15 000 000 Р 50 000 Р за м² Советская ул., 14 р-н Советский Тиналго-назад</p>	 <p>Универсальное помещение, 200 кв. м 15 000 000 Р 75 000 Р за м² улицы Койлбай, ул. Коллонтай, 27 Тиналго-назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 150 м² 18 000 000 Р 12 000 Р за м² восточной Загорск, ул. Родины 1 р-н Железнодорожный Знаменский</p>	 <p>База на Жералка 20 000 000 Р 100 000 Р за м² ул. Жералка, 10 р-н Октябрьский Знаменский</p>	 <p>Здание 609,6 м² с земельным участком 1011 м² 20 000 000 Р 33 393 Р за м² ул. Патеевская, 8 р-н Советский Тиналго-назад</p>
 <p>Продам помещение свободного назначения, 327,7 м² 16 000 000 Р 48 825 Р за м² ул. Торжковской, 32А р-н Октябрьский Знаменский</p>	 <p>Свободного назначения, 300 м² 17 000 000 Р 56 667 Р за м² Советская ул., 14 р-н Советский Тиналго-назад</p>	 <p>Свободного назначения, 190 м² 17 200 000 Р 90 526 Р за м² ул. Октябрьской, 24Б/04 р-н Октябрьский Тиналго-назад</p>	 <p>Свободного назначения, 150 м² 20 000 000 Р 133 333 Р за м² ул. Забураева, 100 р-н Октябрьский Знаменский</p>	 <p>Свободного назначения, 669 м² 20 000 000 Р 29 912 Р за м² ул. Антонова, 5 р-н Железнодорожный Знаменский</p>	 <p>Продам помещение свободного назначения, 698,5 м² 22 490 000 Р 32 188 Р за м² восточной Зеленой, 1-8 Брусиловский пр. р-н Железнодорожный Тиналго-назад</p>

Рис. 8. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. (в том числе и цокольные этажи)





















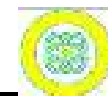
 <p>Помещение в центре на Той линии 29 900 000 ₽ 197 907,9 ₽ за м² Кавказская улица ул. 68 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Здание, 408 м² 32 000 000 ₽ 78 431,4 ₽ за м² ул. Бурова, 22 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Свободного назначения, 1235,4 м² 32 000 000 ₽ 25 907,9 ₽ за м² микрорайон ТЭМ, 28 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>	 <p>Торговая площадь, 302,2 м² 37 500 000 ₽ 124 050,0 ₽ за м² ул. Саввина, 5А5 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Здание под офис, медцентр, бизнес 800 м² 39 500 000 ₽ 49 375,0 ₽ за м² квартал В ул. Добролюбов, 6А р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 2100 м² 40 000 000 ₽ 19 048,0 ₽ за м² ул. Соколовская, 3А р-н Октябрьский 2 недели назад</p>
 <p>Свободного назначения, 312,9 м² 35 000 000 ₽ 111 867,9 ₽ за м² ул. Саввина, 63А1 р-н Советский</p>	 <p>Свободного назначения, 600 м² 36 000 000 ₽ 60 000,0 ₽ за м² микрорайон Восточный, ул. Комова, 28 р-н Железнодорожный 1 неделя назад</p>	 <p>Свободного назначения, 318 м² 36 000 000 ₽ 113 208,0 ₽ за м² пр. Косов ул., 23 р-н Октябрьский 5 недели назад</p>	 <p>Здание, 854,4 м² + Участок 1726 м² 40 000 000 ₽ 46 229,9 ₽ за м² ул. Жордан, 66А11 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>	 <p>Торговая площадь, 585,8 м² 42 000 000 ₽ 71 620,0 ₽ за м² Республика Бурятия, Иван Купа, Косовская улицы, 42А р-н Октябрьский 5 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 580 м² 43 000 000 ₽ 74 138,0 ₽ за м² пр-т Строителей, 4 р-н Октябрьский 1 неделя назад</p>
 <p>Офис, 785,6 м² 36 151 191 ₽ 46 017,9 ₽ за м² Кавказ ул., 1 р-н Октябрьский 1 день назад</p>	 <p>Офис, 856,3 м² 36 540 000 ₽ 42 672,9 ₽ за м² Кавказская улица ул., 23 р-н Советский 1 неделя назад</p>	 <p>Помещение с 4-мя сетевыми арендаторами 37 500 000 ₽ 117 935,9 ₽ за м² ул. Павлова р-н Советский 21 час назад</p>	 <p>Свободного назначения, 3623 м² 45 000 000 ₽ 12 420,9 ₽ за м² микрорайон Стреловид, Невтерпавский ул., 12 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Торговое помещение на Арбате 48 000 000 ₽ 202 483,9 ₽ за м² ул. Горького, 28 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 1137 м² 48 000 000 ₽ 42 219,9 ₽ за м² микрорайон Восточный, ул. Чкалова, 28 р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>

Рис. 8. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. на сайте Авито.ру.





















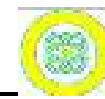
 <p>Свободного назначения, 800 м² 50 000 000 Р 62 500 Р за м² 110-й микрорайон, 5 р-н Октябрьский</p>	 <p>Здание, 999.3 м² + Участок 1228 м² 55 243 854 Р 55 283 Р за м² ул. Жердева, 50А/2 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Продам помещения свободного назначения, 1100 м² 58 000 000 Р 52 727 Р за м² пр-т Автообслуживае, 3 р-н Железнодорожный 11 недель назад</p>	 <p>Свободного назначения, 942 м² 80 000 000 Р 84 906 Р за м² ул. Советск р-н Советский 1 день назад</p>	 <p>Свободного назначения, 1158 м² 81 760 000 Р 70 600 Р за м² микрорайон Восточный, ул. Комова, 25 р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>	 <p>Свободного назначения, 350 м² 90 000 000 Р 257 143 Р за м² ул. Жердева, 62 р-н Октябрьский 1 день назад</p>
 <p>Земельный участок с объектом недвижимости 60 000 000 Р 15 500 Р за м² ул. Николая Петрова, 2А р-н Железнодорожный 5 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 1035 м² 60 000 000 Р 57 971 Р за м² ул. Ленина, 52 р-н Советский 1 неделю назад</p>	 <p>Офис, 811 м² 65 000 000 Р 80 148 Р за м² Кленовский ул., 50Б р-н Октябрьский</p>	 <p>Торговая площадь, [здние + земля, Гаражный бокс] 90 000 000 Р 87 077 Р за м² ул. Павлова, 24 р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>	 <p>Продаётся помещение свободного назначения 98 000 000 Р 250 250 Р за м² ул. Ленина, 25 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Офис, 2700 м² 100 000 000 Р 37 037 Р за м² ул. Ленина, 45А р-н Советский 2 дня назад</p>
 <p>Здание, 2171 м² 65 937 240 Р 30 371 Р за м² ул. Малиновского, 1А р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>	 <p>Продаётся здание центр 510 кв.м. плюс рядом земля 65 999 999 Р 129 632 Р за м² Республика Бурятия, Улан-Удэ улица Кирова, 26 р-н Советский</p>	 <p>Отдельностоящее здание, 2160 кв.м. 70 000 000 Р 32 407 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 27А р-н Железнодорожный 2 недели назад</p>	 <p>Свободного назначения, 1691 м² 104 000 000 Р 61 503 Р за м² ул. Нахичевань, 6 р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>	 <p>Свободного назначения, 1360 м² 106 000 000 Р 77 941 Р за м² пр-т 50 лет Октября, 35 р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>	 <p>Торговая площадь, 2100 м² 115 000 000 Р 54 762 Р за м² ул. Бобулинна, 202 р-н Октябрьский 2 недели назад</p>

Рис. 8. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. на сайте Авито.ру.











 <p>Отдельный вход</p> <p>2 600 000 Р 8 667 Р/м²</p> <p>Офис: 300 м² 1/2 эт. ул. Учебная р-н Бурюд</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>7 000 000 Р 7 500 000 Р 10 186 Р/м²</p> <p>Торговое помещение: 687,2 м² 1/1 эт. ул. Иркутская р-н Кайта</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>8 400 000 Р 30 523 Р/м²</p> <p>Офис: 274,3 м² 1/10 эт. ул. Ключевская, д. 30 р-н 18 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>20 000 000 Р 25 000 000 Р 30 854 Р/м²</p> <p>Офис: 648 м² 1/5 эт. ул. Антонова, д. 5 р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Отдельный вход</p> <p>15 900 000 Р 12 270 Р/м²</p> <p>Офис: 1295,4 м² 1/1 эт. ул. Новгородская р-н Столбовое</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>11 000 000 Р 12 000 000 Р 14 128 Р/м²</p> <p>Офис: 778,7 м² 1/2 эт. ул. Бабушкина р-н Саяны</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>20 000 000 Р 38 326 Р/м²</p> <p>Офис: 508 м² 1/10 эт. ул. Госолопическая, д. 34а р-н Саяны</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>9 000 000 Р 37 452 Р/м²</p> <p>Офис: 240,3 м² 1/2 эт. ул. Бабушкина, д. 18С р-н Телецентр</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 9 Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. на сайте Этажи.











 <p>Оддельный этаж 7 800 000 ₽ 80 000 руб/м² Офис: 129,8 м² 2/3 эт. ул. Колчакская д. 1/1 р-н 20 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Оддельный этаж 14 700 000 ₽ 61 250 руб/м² Торговое помещение 240 м² 1/3 эт. ул. Камова р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Оддельный этаж 70 000 000 ₽ 68 605 руб/м² Офис: 1019 м² 1/3 эт. ул. Бабушкина р-н Восточные ворота</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Оддельный этаж 82 000 000 ₽ 70 206 руб/м² Торговое помещение 1168 м² 1/1 эт. ул. Камова р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Оддельный этаж 37 000 000 ₽ 61 167 руб/м² Торговое помещение 600 м² 2/3 эт. ул. Камова р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Оддельный этаж 106 000 000 ₽ 62 685 руб/м² Торговое помещение 1691 м² 1/2 эт. ул. Намилова р-н Акбас</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Оддельный этаж 19 905 000 ₽ 77 300 руб/м² Офис: 258,5 м² 4/4 эт. ул. Колчакская р-н 20А квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Оддельный этаж 12 500 000 ₽ 61 014 руб/м² Офис: 152,6 м² 1/0 эт. ул. 50-летия Октября проспект р-н Октябрь</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 9. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. на сайте Этажи

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

2. на текущий момент нет определенного понятия о том, какая недвижимость наиболее дорогая : офисные помещения: торговая недвижимость: на текущий момент наибольшее количество объявлений указано о продаже помещений свободного назначения, так как большого количества бизнес-центров по городу нет;

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

Цены на коммерческую недвижимость варьируются от 4 722 руб./ кв.м. до 257 143 руб. / кв.м., на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. Крупногабаритные площади варьируются в цене от 4 722 руб./ кв.м. до 57 971 руб./ кв.м.

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- 1000 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 приобрести 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.

Далее проводится анализ помещений площадью более 600-1000 кв.м.

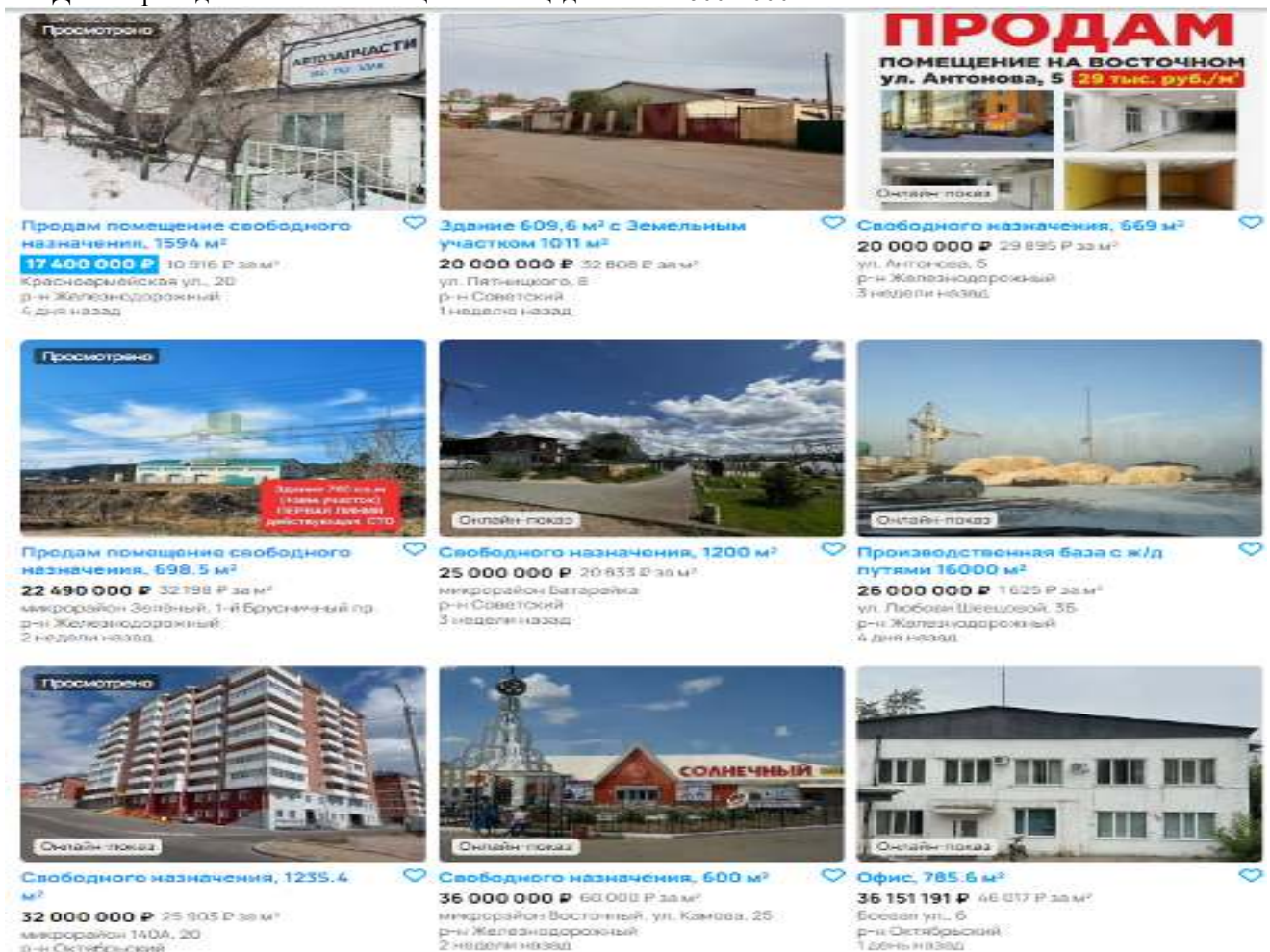


Рис. 9. Анализ предложений помещений площадью более 600 кв.м.



Онлайн-показ

Офис, 856.3 м²
36 540 000 Р 42 672 Р за м²
 Коммунистическая ул., 20
 р-н Советский
 3 недели назад



Онлайн-показ

Здание под офис, медцентр, бизнес 800 м²
39 500 000 Р 49 375 Р за м²
 класс В
 ул. Добролюбова, 6А
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Онлайн-показ

Свободного назначения, 2100 м²
40 000 000 Р 19 048 Р за м²
 ул. Сахьяновой, 5А
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Онлайн-показ

Здание, 884.4 м² + Участок 1726 м²
40 000 000 Р 45 228 Р за м²
 ул. Жердева, 56Ас1
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Онлайн-показ

Свободного назначения, 3623 м²
45 000 000 Р 12 421 Р за м²
 микрорайон Стеклозавод, Новгородская ул., 17
 р-н Советский
 3 недели назад



Онлайн-показ

Помещение свободного назначения, 1137 м²
48 000 000 Р 42 216 Р за м²
 микрорайон Восточный, ул. Чкалова, 20
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Онлайн-показ

Свободного назначения, 1008 м²
49 900 000 Р 49 504 Р за м²
 ул. Лебедева, 10
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Онлайн-показ

Отдельстоящее здание, 1364 кв.м
50 000 000 Р 36 657 Р за м²
 ул. Борсоева, 33А
 р-н Советский
 1 неделю назад



Онлайн-показ

Здание, 999.3 м² + Участок 1228 м²
55 243 854 Р 55 283 Р за м²
 ул. Жердева, 56Ас2
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Онлайн-показ

Продам помещение свободного назначения, 1100 м²
58 000 000 Р 52 727 Р за м²
 пр-т Автомобилистов, 2
 р-н Железнодорожный
 1 день назад



Онлайн-показ

Земельный участок с объектом недвижимости
60 000 000 Р 15 580 Р за м²
 ул. Николая Петрова, 2А
 р-н Железнодорожный
 1 день назад



Онлайн-показ

Свободного назначения, 1035 м²
60 000 000 Р 57 971 Р за м²
 ул. Ленина, 52
 р-н Советский
 1 неделю назад

Рис. 9. Анализ предложений помещений площадью более 600 кв.м.












 <p>1/23</p>   	<p>Своб. назнач. 675 м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Паслова, 74А Для или здание для жителя или бизнес-зону как говорится, площадью 675 кв.м, район Октябрьский, этажной в здании - 4.</p> <p>Татьяна Лулева ✓</p> <p>Показать телефон</p>	<p>35 555 555 Р 40 634 2м²</p> <p>37 июля 22</p>
 <p>1/55</p>   	<p>Склад 641,9 м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, квартал Саяны Предлагаю отличный вариант для инвестирования! Производственная база в п. Горный, состоящая из административных-высокого корпуса площадью 641,9 кв.м на первом этаже имеются гаражи на 10 машиномест, остальной...</p> <p>Анна Телетина ✓</p> <p>Показать телефон</p>	<p>12 500 000 Р 19 473 2м²</p> <p>12 часов назад</p>
 <p>1/29</p>	<p>Торг, помещ. 9300 м² 123,41 сот. Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Пугачева Аукцион реализуется в процедуре банкротства юридического лица ООО «БурятАВТО» - имуществомный комплекс по адресу: Улан-Удэ, ул. Пугачева, 55 стоимостью 402 млн руб. (с некоторыми земельной площадью 9,3 тыс.кв.м.) в состав вошло...</p> <p>Показать телефон</p>	<p>289 148 237 Р 31 091 2м²</p> <p>2 дня назад</p>
 <p>1/9</p>	<p>Склад 1700 м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Горный Предлагаю Вашему вниманию производственную базу площадью 1700 кв.м. База находится в п. Горный. Собственная подстанция 160 КВА, центральное водоснабжение, котельная на земельном розном асфальтированном участке...</p> <p>Показать телефон</p>	<p>21 000 000 Р 12 352 2м²</p> <p>3 дня назад</p>
 <p>1/28</p>	<p>Производство 810,7 м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Заречный, квартал Степной-Бурвод Предлагается помещение площадью 810,7 кв.м., помещение можно использовать под производственную базу или под автомобильный бокс, высота потолков 7,5 м, есть возможность сделать дополнительные проемы для заезда автомобилей...</p> <p>Показать телефон</p>	<p>17 000 000 Р 30 060 2м²</p> <p>2 дня назад</p>

Рис. 10. Предложения больших площадей на сайте Домклик. https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=commercial&area_gte=600&offset=0






	<p>Офис 778,7 м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, квартал Саяны</p> <p>Продаю помещение по улице Бабушкина 778,7 квадратных метра. Здание из двух этажей. Подойдет для офиса, магазина. Хорошие транспортные пути и транспортная инфраструктура. На данной территории можно организовать парковку...</p>	<p>11 000 000 Р 14 126 Р/м²</p> <p>3 дня назад</p>
	<p>Своб. назнач. 1594 м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Циолковского</p> <p>Продаю здание с земельным участком на Краснознаменной улице. Элеватор, торгашки. На территории расположены три здания, капитальные гаражи 2шт общей площадью 438,5 м² (два гаражных бокса), здание...</p>	<p>17 400 000 Р 10 915 Р/м²</p> <p>3 дня назад</p>
	<p>Своб. назнач. 875 м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Большая улица</p> <p>Продаю отличное помещение в центре города в районе ТЦ. Здание трехэтажное, ранее был развлекательный комплекс - бассейн. Отдельно стоящее здание, для бизнеса торговать можно. Под медицинский центр, офис представительства, ресторан,...</p>	<p>33 500 000 Р 38 285 Р/м²</p> <p>3 дня назад</p>
	<p>Производство 894,7 м² 1/1 эт.</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Лихачева, 3</p> <p>ПНП (ИП) часть здания в центре с глубокими подвалами в центре улицы. Есть офисные помещения, склады, свободные и производственные помещения. Ранее здесь находилось производство по производству. Имеется разрешительная документация...</p>	<p>13 000 000 Р 14 530 Р/м²</p> <p>8 авг. 23</p>
	<p>Офис 1285,4 м²</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Стеклозавод</p> <p>Продаю кирпичное здание состоящее из подвального помещения и первого этажа. В здании подведены центральная вода и канализация, оно оснащено - панорамной остекленной сигнализацией и приточно-вытяжной вентиляцией. Первый...</p>	<p>15 900 000 Р 12 365 Р/м²</p> <p>12 часов назад</p>

Рис. 10. Предложения больших площадей на сайте Домклик. https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=commercial&area_gte=600&offset=0

Производство 2700 м² 1/1 эт.
 Республика Бурятия, городской округ Улан-Удэ, Железнодорожный район
 Продам производственную Базу на Кироводе, отличное состояние, транспортные развязки со стороны восточных кварталов. Площадь земельного участка 87,7 сотки, два здания 2120 и 530 кв.м. Есть колодезь склад 200 кв.м. (не зарегистрирован)....
 45 000 000 Р
 15 986 Р/м²
 15-март 23

Своб. назнач. 787 м² 1/9 эт.
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 140А, 100
 Продается некое просторное помещение в 140А микрорайоне и. т.п. Планировка выверстана в идеальном виде на законной основе маршрута 140А квартал, что обеспечивает хороший трафик. Площадь помещения: 787 кв. м. Рядом 540 квартал....
 9 999 888 Р
 12 706 Р/м²
 3 дня назад

Рис. 10. Предложения больших площадей на сайте Домклик. https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=commercial&area_gte=600&offset=0

Своб. назнач. 859,2 м² за 15,03 млн. руб.
 Без НДС - 17 500 руб. за м²
 Улан-Удэ
 ЖК «Административно-офисное здание»
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р/н Октябрьский, улица Столбова, 102В
 Продается административно-офисное здание. С холлом и двумя этажами, в школе отдельный вход для авто. Помещение в черновом варианте, коммуникаций нет. Общая площадь 859,2 кв.метра по 200 кв.м. Металл каркас с заполнением из газобетона и обшитый фасадным кирпичом....
 +7 924 651 73...
 В избранное
 Показываться
 2 недели назад

Торговая площадь 2 220,2 м² за 130 млн. руб.
 НДС - 58 553 руб. за м²
 Улан-Удэ
 ЖК «ТРЦ Пионер»
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р/н Советский, Коровильная улица, 32
 Продажа помещения в ТРЦ Пионер 2. Помещение расположено на 2 этаже, планировка свободная, шаг колонн 18"6, высота 6,5 м., 2 погрузочных тамбура. Частично сдано в аренду под детские игры и магазины. В ТРЦ расположены магазины Спортмастер, Эльдorado, Кинотеатр....
 +7 902 512 19...
 В избранное
 Показываться
 2 месяца назад

Рис. 10а. Предложения больших площадей на сайте Циан.

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствие с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2021 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для объектов офисного назначения класса С и ниже, составляет от 9,2% до 20,8%.

Диапазон скидок на торг для объектов недвижимости предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, составляет от 11,0% до 24,0%.

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

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

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

Рис.10. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр.463

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

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

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

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

Рис. 11. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 52

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

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Цена зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п. Вклад данного фактора в изменение цены отличается для различных сегментов рынка, и определяется по выявленной динамике цен. В данном случае конкретно по городу Улан-Удэ, данный фактор не сказался на ценообразовании, с момента февраля 2022г, рынок замер в ожидании, продажи сократились, спрос отсутствует, в условия затруднительного социально-экономического положения, рынок стоит на месте.

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

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

Фактор площади объекта

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

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

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового сегмента варьируются от 4 722 руб./ кв.м. до 257 143 руб. / кв.м., цены зависят от местоположения, наличия ремонта отделки, уровня активности, площади. Исходя из анализа рынка так же можно сделать выводы, что помещения в подвальных или цокольных этажах, стоят дешевле чем коммерческий сегмент в виде нежилых зданий или помещений расположенных на первом и выше этажах. Так же стоит учитывать, что помещения большой площади стоят значительно дешевле, чем помещения небольшой площадью под офис или торговлю.

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

Помимо этого стоит учитывать что в текущей обстановке, которая происходит в стране, с учетом санкций, с учетом мобилизации и прочих нестабильных условий, рынок на стадии ожидания, что вероятнее всего приведет к снижению спроса, которого и так нет, и к отсутствию предложений.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Исходя из того что объект оценки на текущий момент 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. К тому же

помещения находятся хоть и в пригодном состоянии, но требуют затрат, что говорит на момент оценки. Данные объекты не приносят дохода.

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

Сущность рыночного подхода к оценке стоимости недвижимости состоит в формировании заключения о рыночной стоимости объекта на основании обработки данных о ценах сделок (купли-продажи или аренды) с объектами, подобными (аналогичными) объекту оценки по набору ценообразующих факторов (объектами сравнения). При этом имеется в виду, что понятие рыночной стоимости по сути своей совпадает с понятием равновесной цены, которая оказывается функцией только количественных характеристик исчерпывающе полной совокупности ценообразующих факторов, определяющих спрос и предложение для объектов сравнения.

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Данный подход применяется так как для расчетов есть возможность подобрать необходимые данные по объектам аналогам, данные о местоположении, цена предложения, площадь и т.д.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет 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 продажах 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.

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 2023 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости. При отборе объектов-аналогов Оценщики исходили из следующих общих существенных допущений:

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

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

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

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

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным, помещения свободного назначения, офисно-торгового назначения, 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 свободного назначения	нежилое здание кафе здание общественного питания
Цена предложения, руб.	оценка	11 500 000	50 000 000	42 000 000
Дата предложения	-	19.09.2023	01.09.2023	09.12.2022
Общая площадь, кв.м.	1343,4	330	1364	1000
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	34 848,48	36 656,89	42 000,00
Примечания по НДС		При проведении интервью, уточнялась информация об НДС, объект продается физическим лицом без НДС 34 848,48 руб./ кв.м.	При проведении интервью, уточнялась информация об НДС, объект продается с учетом НДС 30 547,41 руб./ кв.м без НДС	При проведении интервью, уточнялась информация об НДС, объект продается с учетом НДС 35 000,00 руб./ кв.м без НДС
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 Советский, ул. Борсоева, 33А	Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Бабушкина, 154Б
этажность	3-ий из 5	двухэтажное здание	двухэтажное здание + мансарда	здание 3 этажное с подвалом
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 здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в среднем состоянии, имеются помещения хуже среднего	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 высотной и среднеэтажной постройки, так же относится к Советскому району , вблизи крупной автомагистрали города, так же рядом расположен через Виадук железнодорожный вокзал . Сам по себе район относится к жилой застройки с развитой инфраструктурой.	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, кафе, общественные здания, жилая постройка представлена в виде малоэтажного строительства а так же. есть Высотные постройки.

Ссылка	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4961854/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/256062015/	https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1636952717
--------	---	---	---	---

Таблица 12. Подбор объектов-аналогов для помещений офисного назначения

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №4	Аналог №5
Назначение	нежилое помещение (офисное помещение/свободного назначения)	нежилое помещение (свободного назначения)	нежилое помещение свободного назначения	нежилое здание свободного назначения
Цена предложения, руб.	оценка	9 999 888	6 500 000	15 036 000
Дата предложения	-	19.09.2023	07.07.2023	04.09.2023
Общая площадь, кв.м.	1341,2/ 1366,7	785	316	859,2
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	12 738,71	20 569,62	17 500,00
Примечание по НДС		цена указана без НДС, информация уточнялась по тел. 8924777353	цена указана без НДС, информация уточнялась по тел. 89644072509	цена указана без НДС, информация уточнялась по тел. 89246517363
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцмика, д. 30Б, этаж 3, помещения 1-29, 18а, 19а,	Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 140А, 10В	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Ботаническая ул.	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Столбовая, 102В
этажность	4-ий из 5	цокольный этаж жилого дома, расположен как 1-ый этаж	помещение на 3-ем этаже	нежилое здание свободного назначения
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, требует незначительных косметических работ	физическое состояние помещения в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается под чистовую отделку, требует ремонта	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая, в хорошем состоянии	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки под чистовую, требует ремонта
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 современным кварталам, расположенных вблизи окраины города, основная постройка это жилые комплексы, детские сады, школа, есть вся необходимая инфраструктура, продуктовые магазины, остановки общественного транспорта	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, 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	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 и среднеэтажные многоквартирные дома.

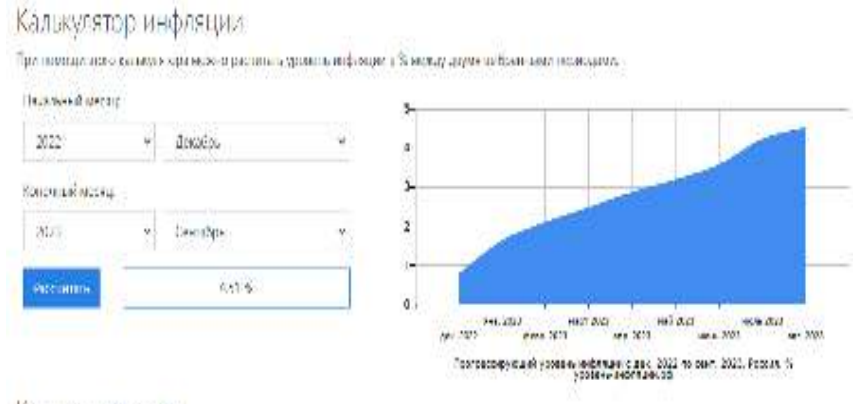
			нет.	
Ссылка	-	https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_142175_8122	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/2913834/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/284715204/
<p>В данном случае были подобраны наиболее аналогичные объекты. На текущий момент совсем схожих объектов достаточно большой площади практически нет, либо они продаются в виде нежилых отдельно стоящих зданий, как объект аналог № 3, к нему будет применима корректировка на тип здания, по площади отличается только аналог 2, к нему применяется корректировка на площадь. Объект аналог 1 расположен в цокольном этаже, но фактически он является первым этажом. По всем объявлениям проводилось интервью об информации по НДС, все объекты продаются без учета НДС, и не облагаются НДС, принадлежат физ. лицам.</p>				

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 +4,5	<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 изменений на рынке не выявлено, рынок стоит на месте, количество предложений сократилось, спрос отсутствует, потенциальных покупателей не предвидится. С учетом уровня инфляции возможно применить корректировку только для объекта аналога 3, в размере + 4,5%, согласно калькулятору инфляции.</p>  <p>Калькулятор инфляции</p> <p>Тип информации: калькулятор инфляции</p> <p>Начальный период: 2022 Декабрь</p> <p>Конечный период: 2023 Декабрь</p> <p>Результат: 4,5%</p> <p>Полное официальное название инфляцией с 2022 по 2023, Россия (с 2018) - Инфляция</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>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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% - 20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% - 17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5% - 20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%																													
Класс объектов	Неактивный рынок																																																									
	Среднее	Расширенный интервал																																																								
Цены предложений объектов																																																										
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%																																																								
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% - 20.8%																																																								
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%																																																								
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% - 17.8%																																																								
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5% - 20.5%																																																								
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%																																																								
<p>Корректировки на местоположение %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 -4 -4</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 для объекта Аналога 1, так как он расположен в схожей экономической зоне, для объектов аналогов 2 и 3, корректировка составит – 4%, так как они расположены вблизи крупных автомагистралей города, которые соединяют крупные развязки города, а так же районы города. Несмотря на то, что объект аналог 2 расположен вблизи административного центра, в его окружении промышленная застройка, жилая, есть виадук к ЖД вокзалу, автомойки, АЗС и автодорога следует к Иволгинскому р-ну.</p> <p>Справочник оценки недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.</p> <p>Таблица 78. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения до 0,5млн чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Цены</th> <th colspan="6">Аналог</th> </tr> <tr> <th>исторический центр города</th> <th>центры деловой активности</th> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <th>Среднеэтажная жилая застройка</th> <th>зона автомагистралей</th> <th>окрестности</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,21</td> <td>1,31</td> <td>1,37</td> </tr> <tr> <td>центры деловой активности</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,15</td> <td>1,23</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>многоквартирная жилая застройка</td> <td>0,86</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>среднеэтажная жилая застройка</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>зона автомагистралей</td> <td>0,76</td> <td>0,81</td> <td>0,89</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>окрестности</td> <td>0,73</td> <td>0,78</td> <td>0,85</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Цены	Аналог						исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окрестности	исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,15	1,23	1,29	многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18	среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,88	0,97	1,00	1,09	1,14	зона автомагистралей	0,76	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05	окрестности	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00
Цены	Аналог																																																									
	исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окрестности																																																				
исторический центр города	1,00	1,07	1,17	1,21	1,31	1,37																																																				
центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,15	1,23	1,29																																																				
многоквартирная жилая застройка	0,86	0,91	1,00	1,03	1,13	1,18																																																				
среднеэтажная жилая застройка	0,83	0,88	0,97	1,00	1,09	1,14																																																				
зона автомагистралей	0,76	0,81	0,89	0,92	1,00	1,05																																																				
окрестности	0,73	0,78	0,85	0,88	0,96	1,00																																																				
<p>Корректировка на тип объекта</p>	<p>1 2 3</p>	<p>-10 -10 -10</p>	<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>0.90</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	0.90	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	0.90	0.84	0.96																																																							
<p>Корректировка на площадь, %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</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. Исходя из Анализа рынка по помещению 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.</p>																																																							

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	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 Аналогов № 1,3 аналогичны, объект аналог 2 отличается несущественно, в нем есть 2 кафе, офисные помещения, и мойка, что говорит о том, есть возможность переделать его под здание кафе и ресторана, так как есть все возможные заключения об использовании данного здания, с точки зрения СЭС, пожарной охраны и т.д.																															
	2	0																																
	3	0																																
Корректировка на состояние отделки. %	1	-10	<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, и давно не эксплуатировался, частично где-то требуется косметический ремонт, для объекта аналога 2 корректировка не потребуется, так как состояние отделки и самого здания аналогично оцениваемому объекту, Для объектов Аналогов 1 и 3, корректировка составит – 10%, и – 10% соответственно, так как у них более ухоженный вид и более свежая отделка. На рынке г. Улан-Удэ, состояние отделки влияет на стоимость, но зачастую кто то пытается приобрести недвижимость и без ремонта, и провести свои задумки и ремонтные работы.</p> <p style="text-align: center;"><i>Матрица коэффициентов</i></p> <p>Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" 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>требуется косметического ремонта</th> <th>требуется капитального ремонта (без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="4" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Объект оценки</th> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.19</td> <td style="text-align: center;">1.33</td> <td style="text-align: center;">1.50</td> </tr> <tr> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <td style="text-align: center;">0.84</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.12</td> <td style="text-align: center;">1.28</td> </tr> <tr> <th>требуется косметического ремонта</th> <td style="text-align: center;">0.75</td> <td style="text-align: center; border: 2px solid red;">0.90</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.13</td> </tr> <tr> <th>требуется капитального ремонта (без отделки)</th> <td style="text-align: center;">0.67</td> <td style="text-align: center;">0.79</td> <td style="text-align: center;">0.89</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)	Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.28	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13	требуется 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»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)																											
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50																													
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.28																													
	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13																													
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00																													
2	0																																	
3	-10																																	

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 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 потребуется, так как изменений на рынке не выявлено, рынок стоит на месте, количество предложений сократилось, спрос отсутствует, потенциальных покупателей не предвидится.

<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 -15%, 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" data-bbox="667 427 1497 734"> <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 постройка, ж/д пути проходят рядом со всеми объектами, есть старая индивидуальная жилая постройка. например 140 квартал расположен вблизи окраины города, ул. Столбовая (детальное положение объекта) расположена в окружении промышленных объектов и индивидуальной постройки, объект аналог 2 расположен в окружении производственных объектов и так же имеет старую жилую постройку.</p>																																			
<p>Корректировка на тип объекта</p>	<p>1 2 0</p>	<p>0 0 -10</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 для объекта Аналога 1 и 2, так как это встроенное помещение. Для Аналога 3 корректировка составит – 10%.</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" data-bbox="667 1339 1497 1507"> <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>0,90</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	0,90	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	0,90	0,84	0,96																																			
<p>Корректировка на площадь, %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 -23 0</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 площадей 3кв.м., до более крупных 2000 кв.м. Такая недвижимость не требует дополнительных затрат с точки зрения юридической, возможными затратами могут 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 рассматриваемого аналога 2 корректировка составит – 23%, так как площади лежат в диапазоне от 300- 750 кв.м., а объект оценки – от 750-1500 кв.м. Для объектов Аналогов 1 и 3 корректировка не потребуется, так как они в диапазоне 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 colspan="2" 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> <th rowspan="5">Объект оценки</th> <th>до 125</th> <td>1.00</td> <td>1.14</td> <td>1.20</td> <td>1.55</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <th>от 125 до 300</th> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.35</td> <td>1.75</td> </tr> <tr> <th>от 300 до 750</th> <td>0.83</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> <td>1.67</td> </tr> <tr> <th>от 750 до 1500</th> <td>0.64</td> <td>0.73</td> <td>0.77</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> </tr> <tr> <th>от 1500</th> <td>0.50</td> <td>0.57</td> <td>0.60</td> <td>0.75</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	Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.35	1.75	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	0.75	1.00
Общая площадь, кв. м.		Объект аналог																																												
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																								
Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00																																								
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.35	1.75																																								
	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	0.75	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. %	1 2 3	+13 -10 +13	<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, 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 некоторых вложений, в формате косметического ремонта, Аналог 1 и Аналог 3 требуют более значительного ремонта (капитального ремонта) соответственно к ним применяется корректировка в размере + 13%. Наиболее отличительным объектом является объект-аналог 2, 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 style="text-align: center;">Матрица коэффициентов</p> <p>Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" 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> <th rowspan="4">Объект оценки</th> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <td>1.00</td> <td>1.19</td> <td>1.33</td> <td>1.50</td> </tr> <tr> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <td>0.84</td> <td>1.00</td> <td>1.12</td> <td>1.26</td> </tr> <tr> <th>требует косметического ремонта</th> <td>0.75</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.13</td> </tr> <tr> <th>требует капитального ремонта (без отделки)</th> <td>0.67</td> <td>0.79</td> <td>0.89</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)	Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26	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)																																									
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50																																									
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26																																									
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13																																									
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00																																									

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

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 данном случае корректировка не потребуется, так как изменений на рынке не выявлено, рынок стоит на месте, количество предложений сократилось, спрос отсутствует, потенциальных покупателей не предвидится.</p>																																			
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1 2 3	-15 -15 -15	<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 -15%, 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>9,2%</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>7,5%</td> <td>17,8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15,0%</td> <td>9,5%</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%	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. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0%	17,0%																																			
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,2%	20,8%																																			
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,0%	7,5%	18,5%																																			
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,5%	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 постройка, ж/д пути проходят рядом со всеми объектами, есть старая индивидуальная жилая постройка. например 140 квартал расположен вблизи окраины города, ул. Столбовая (детальное положение объекта) расположена в окружении промышленных объектов и индивидуальной постройки, объект аналог 2 расположен в окружении производственных объектов и так же имеет старую жилую постройку.</p>																																			
Корректировка на тип объекта	1 2 0	0 0 -10	<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 для объекта Аналога 1 и 2, так как это встроенное помещение. Для Аналога 3 корректировка составит – 10%.</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>0,90</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	0,90	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	0,90	0,84	0,96																																			

<p>Корректировка на площадь, %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 -23 0</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 площадей 3кв.м., до более крупных 2000 кв.м. Такая недвижимость не требует дополнительных затрат с точки зрения юридической, возможными затратами могут 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 рассматриваемого аналога 2 корректировка составит – 23%, так как площади лежат в диапазоне от 300- 750 кв.м., а объект оценки – от 750-1500 кв.м. Для объектов Аналогов 1 и3 корректировка не потребуются, так как они в диапазоне 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" data-bbox="660 591 1506 763"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="5">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>до 125 кв. м.</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> <th rowspan="5">Объект оценки</th> <th>до 125 кв. м.</th> <td>1.00</td> <td>1.14</td> <td>1.20</td> <td>1.55</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <th>от 125 до 300</th> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.36</td> <td>1.78</td> </tr> <tr> <th>от 300 до 750</th> <td>0.83</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> <td>1.67</td> </tr> <tr> <th>от 750 до 1500</th> <td>0.64</td> <td>0.73</td> <td>0.77</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> </tr> <tr> <th>от 1500</th> <td>0.50</td> <td>0.57</td> <td>0.60</td> <td>0.78</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>			Объект аналог					до 125 кв. м.	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	Объект оценки	до 125 кв. м.	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
		Объект аналог																																												
		до 125 кв. м.	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																								
Объект оценки	до 125 кв. м.	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																																								
<p>Корректировка на наличие парковки</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<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 потребуются, так как все рассматриваемые объекты имеют схожий тип парковки.</p>																																											
<p>Корректировка на функциональное назначение</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Все рассматриваемые объекты аналоги имеют офисное функциональное назначение, соответственно корректировка в данном случае не потребуются</p>																																											
<p>Корректировка на состояние отделки. %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+13 -10 +13</p>	<p>Как известно состояние отделки оказывает влияние на стоимость объекта, та как ремонт это дополнительные финансовые вложения. В данном случае так как помещения на четвертом этаже имеют свои степень отделки в отличии от помещения на 5-ом этаже, то более корректнее применить аддитивную поправку от полученного удельного показателя стоимости помещения на 4-ом этаже, корректировка 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>Матрица коэффициентов</p> <p>Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.</p> <table border="1" data-bbox="655 1285 1477 1664"> <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> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <td>1.00</td> <td>1.19</td> <td>1.33</td> <td>1.50</td> </tr> <tr> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <td>0.84</td> <td>1.00</td> <td>1.12</td> <td>1.26</td> </tr> <tr> <th>требует косметического ремонта</th> <td>0.75</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.13</td> </tr> <tr> <th>требует капитального ремонта (без отделки)</th> <td>0.67</td> <td>0.79</td> <td>0.89</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	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																																										
<p>Корректировка на состояние отделки. %</p>	<p>Принимается аддитивная поправка – 5 610 руб./ кв.м.</p>	<p>Принимается аддитивная поправка в размере от расчетной стоимости удельного показателя стоимости помещения на 4-ом этаже в данном случае объект оценки, находится в неудовлетворительном 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> <p>Таблица 412. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м</p> <table border="1" data-bbox="660 1888 1469 2069"> <thead> <tr> <th>Тип ремонта</th> <th>Стоимость работ, руб./кв. м</th> <th>Стоимость материалов, руб./кв. м</th> <th>Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Косметический</td> <td>2250</td> <td>1125</td> <td>3713</td> </tr> <tr> <td>Эконом</td> <td>3400</td> <td>1700</td> <td>5610</td> </tr> <tr> <td>Стандарт</td> <td>4300</td> <td>2150</td> <td>7095</td> </tr> <tr> <td>Премиум</td> <td>6629</td> <td>3315</td> <td>10938</td> </tr> </tbody> </table>	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																								
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 с оцениваемым. Степень близости можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета. Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - сумма корректировок n-го аналога.

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

5.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

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	11 500 000	50 000 000	42 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	1343,4	330	1364	1000
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2) без НДС см.таблицу 11	оценка	34 848	30 547	35 000
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	4,5%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	34 848	30 547	36 575
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	28 750	25 202	30 174
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	-4,0%	-4,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	28 750	24 194	28 967
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	28 750	24 194	28 967
12	Корректировка на тип объекта, %	оценка	-10,0%	-10,0%	-10,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	25 875	21 774	26 071
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	25 875	21 774	26 071
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	25 875	21 774	26 071
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 х стр.18)	оценка	25 875	21 774	26 071
20	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)	оценка	25 875	21 774	26 071
22	Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, %	оценка	-10,0%	0,0%	-10,0%
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.21 х стр.22)		23 288	21 774	23 464
23	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22)	оценка	20%	14%	29%

	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)				
24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,20	1,14	1,29
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,83	0,88	0,78
26	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,39	
27	Весовой коэффициент	-	33%	35%	31%
28	Сумма весов	-		1,00	
29	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.23 x стр.27 / стр.28)	-	7 798	7 675	7 337
30	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			22 809	
31	Общая площадь объекта оценки, кв.м			1343,4	
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30x стр.31)			30 641 846	
33	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			30 640 000	

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	9 999 888	6 500 000	15 036 000
2	Общая площадь, кв.м.	1341,2	785	316	859,2
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	12 739	20 570	17 500
4	Корректировка на дату оценки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	12 739	20 570	17 500
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	10 828	17 484	14 875
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	10 828	17 484	14 875
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	-23,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	10 828	13 463	14 875
12	Корректировка на тип объекта, %	оценка	0,0%	0,0%	-10,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	10 828	13 463	13 388
14	Корректировка на функциональное назначение помещения, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	10 828	13 463	13 388
16	Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	10 828	13 463	13 388
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 x стр.18)	оценка	10 828	13 463	13 388
20	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 x стр.20)	оценка	10 828	13 463	13 388
22	Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, %	оценка	13,0%	-10,0%	13,0%
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.21 x стр.22)		12 236	12 117	15 128
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	13%	33%	23%
24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,13	1,33	1,23
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,88	0,75	0,81
26	Сумма обратно пропорциональных весовых			2,45	

	коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5				
27	Весовой коэффициент	-	36%	31%	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)	-	4 420	3 719	5 020
30	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		13 159		
31	Общая площадь объекта оценки, кв.м		1341,2		
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30х стр.31)		17 648 673		
33	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		17 650 000		

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

1	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	9 999 888	6 500 000	15 036 000
2	Общая площадь, кв.м.	1341,2	785	316	859,2
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	12 739	20 570	17 500
4	Корректировка на дату оценки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	12 739	20 570	17 500
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	10 828	17 484	14 875
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	10 828	17 484	14 875
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	-23,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	10 828	13 463	14 875
12	Корректировка на тип объекта, %	оценка	0,0%	0,0%	-10,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	10 828	13 463	13 388
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	10 828	13 463	13 388
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	10 828	13 463	13 388
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 х стр.18)	оценка	10 828	13 463	13 388
20	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)	оценка	10 828	13 463	13 388
22	Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, %	оценка	13,0%	-10,0%	13,0%
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.21 х стр.22)		12 236	12 117	15 128
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	13%	33%	23%
24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,13	1,33	1,23
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,88	0,75	0,81
26	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5		2,45		
27	Весовой коэффициент	-	36%	31%	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)	-	4 420	3 719	5 020

30	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)	13 159- 5610 = 7 549
31	Общая площадь объекта оценки, кв.м	1366,7
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30х стр.31)	10 317 036
33	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)	10 320 000

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. Оцимика, дом № 30Б, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

58 610 000

(пятьдесят восемь миллионов шестьсот десять 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.	30 640 000
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	17 650 000
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	10 320 000

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: 58 610 000 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 вышеизложенного 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 4 722 руб./ кв.м. до 57 971 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, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):


58 610 000

(пятьдесят восемь миллионов шестьсот десять 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.

25 сентября 2023 г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

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

Специальная литература:

1. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ООО РОО, 2003г.;
2. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
3. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
4. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
5. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
6. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
8. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
9. Справочник оценщика недвижимости -2021 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2021г. под редакцией Лейфера Л.А.

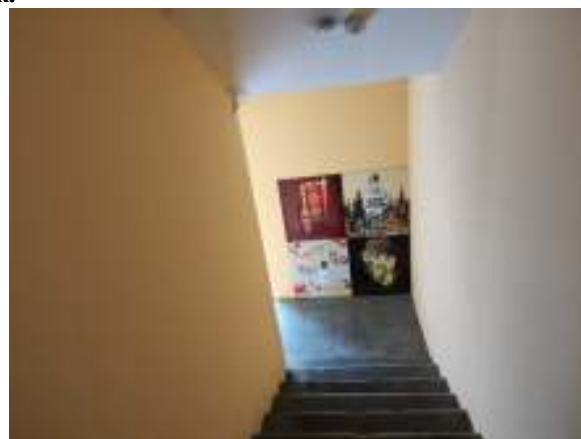
Методы и модели оценки недвижимости. Оценка в условиях недостатка информации. Современные статистические технологии. Лейфер Л.А. 2015г.

Приложение 1 Фотографии объекта оценки



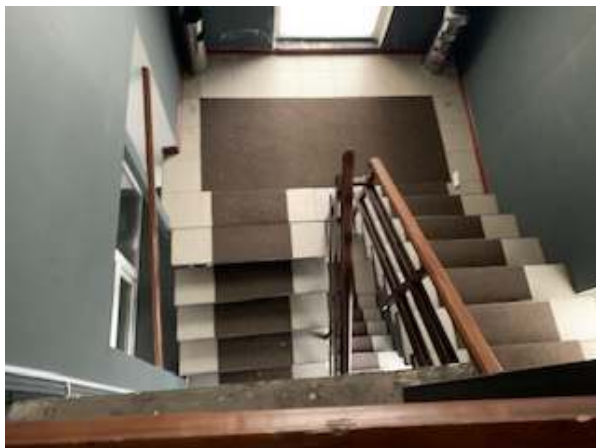


3 этаж.







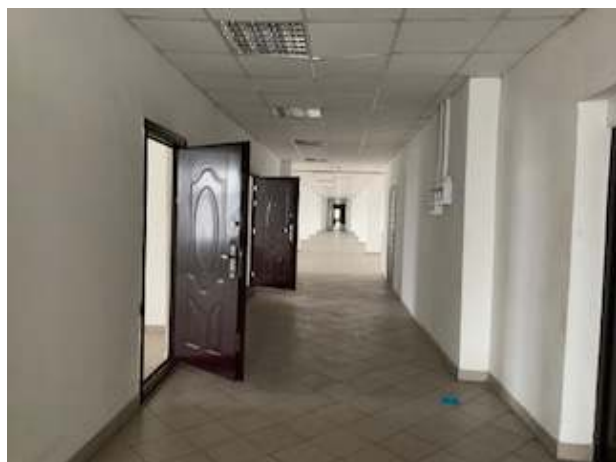


4 этаж



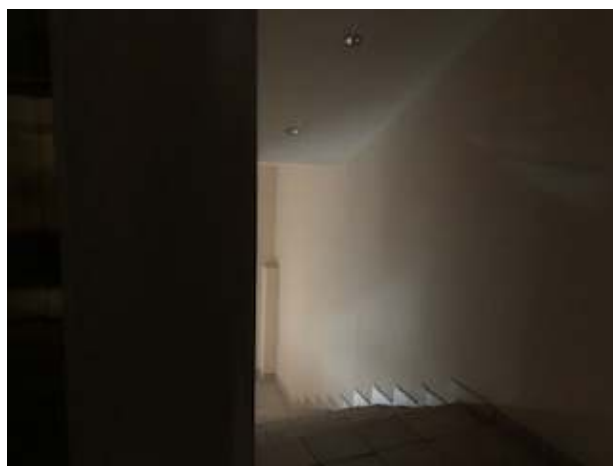
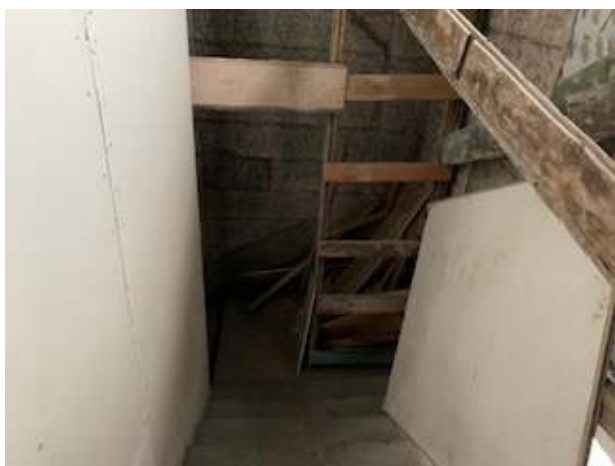








5 этаж







Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФССН

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23840848С0007 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Омиска Инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670003, г. Улан-Удэ, ул. Запорожская, дом 6, оф. 308	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом и интересам Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателю, включая причитание вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, перечисленные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определенных в приложениях, предусмотренных Правилами страхования), возмещение обязанности Страхователя возместить убытки, причитанные имуществу Выгодоприобретателя, включая вред, причитанный имуществу Выгодоприобретателя, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (оупущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2023 г. по «19» июня 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, перечисленным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие деятельности Страхователя деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (поставленной технической экспертизой транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъекта Российской Федерации, в которых ведется война, локальные вооруженные и вооруженные действия, вооруженные мятежи, восстания/партизанские, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено чрезвычайное положение, ведутся военные операции любого рода, и также на территории, признанные обязательной зоной чрезвычайных ситуаций.	

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

Бултинский филиал: Улан-Удэ ул. Геологическая, д. 28

Подпись Страховщика:

 А.Н. Андреева

М.П.

Место выдачи: Улан-Удэ, ул. Запорожская, д. 28

Дата выдачи: «13» июня 2023 г.

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен в подтверждение того, что указанные ниже Страхователь и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Приложением образования ответственности, заключенным от 06.03.2019 г. СЦАО «Ингосстрах» (далее – Цивилис страхования).

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Багдасарианова Эльвина Ауровна
Паспортные данные: Сер. 8112 16493958 выдан Отделом УЧМС России по Республике Бурятия и Железнодорожным р-н г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671320, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Валуевское, квартал 3, д. 5 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СЦАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115095, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2.
Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 25.09.2015 г., тел. адрес: probnetk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шолохова, д. 31, стр. Б,
Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 704-09-59, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору признаются все виды имущественных интересов, связанных с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба интеллекту, исключительному авторскому праву или промышленному праву, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также является не притязание на исключительность Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств по Страхованию 1 расходом Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (исключительных претензий), связанных с осуществлением исключительной деятельности. |
| 4. СТРАНОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя и составленного Составом Страховщиков 1 факт причинения ущерба исключительному (бездельному) Страхователю в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов в области оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь по моменту причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является законченное у Страхователя решение на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (исключительных претензий) третьим лицам. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «19» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие по требованию (исключительным претензиям) о возмещении размера ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока иной давности (3 года), установленной законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховое возмещение по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, включая 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 совокупности с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по получении Страхователем третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701139331). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии, подлежащей настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет платежей клиента, комиссия Банк-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При уплате страховой премии, настоящий Договор признается не заключенным и сумму не подлежит возврату по правилам исключительной для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Багдасарианова Эльвина Ауровна

СОСТРАХОВЩИКИ: 
 От Страховщиков: С.Ю. Архангельский











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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
№ 107078, г. Москва, д./л 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 оценщиков (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

Бадмацареновой Цэцэгмы Аюуровны

ИНН 77-07-00101/21-401681

о том, что Бадмацаренова Цэцэгма Аюуровна

ИНН 77-07-00101/21-401681

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: №022018-1 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 (полное): 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/77630100101/21-401681 от 10.12.2021 на сумму 30000 руб, срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
2. Открытое акционерное общество "Интосстрах" Договор №033-121121/21-0325R/77630100101/21-401681 от 10.12.2021 на сумму 30000 руб, срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;

Сведения о результатах проведения РОО проверки члена саморегулируемой организации:

1. Проверка, 05.02.2013 - 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 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 2023 г.

Дата составления выписки 31 марта 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюрюков

М.П.



(далее – « отчет »)		
Лист № _____	Всего листов отчетов: _____	Всего листов выписок: _____
14.05.2024 № 04/2024		
Кодированный номер: 05:24:000000:00103		

Кодирование объекта недвижимости, в предмете оценки, в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости.	Экспертное заключение
Коды региона, района, округа (муниципального района) и кадастровый номер участка недвижимости.	«Именно так»/«иначе»
Кадастровый номер объекта недвижимости по	«Именно так»/«иначе»
с кадастровым номером участка недвижимости и кадастровый номер участка недвижимости	«Именно так»/«иначе»
Сведения об объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости	«Именно так»/«иначе»
Вид, категория назначения	«Именно так»/«иначе»

Сведения об объекте недвижимости, в предмете оценки, в Едином государственном реестре недвижимости	«Именно так»/«иначе»
Сведения о кадастровом номере	
Длина: _____	

Сведения об объекте недвижимости, в предмете оценки, в Едином государственном реестре недвижимости	«Именно так»/«иначе»
Сведения об объекте недвижимости, в предмете оценки, в Едином государственном реестре недвижимости	«Именно так»/«иначе»
Сведения об объекте недвижимости, в предмете оценки, в Едином государственном реестре недвижимости	«Именно так»/«иначе»

Государственный реестр недвижимости	Итого	ФГИС «ЕГРН»
Итого государственного реестра	Итого	Итого, ФГИС «ЕГРН»

Технический паспорт на
 здание
 в соответствии с
 требованиями

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 _____



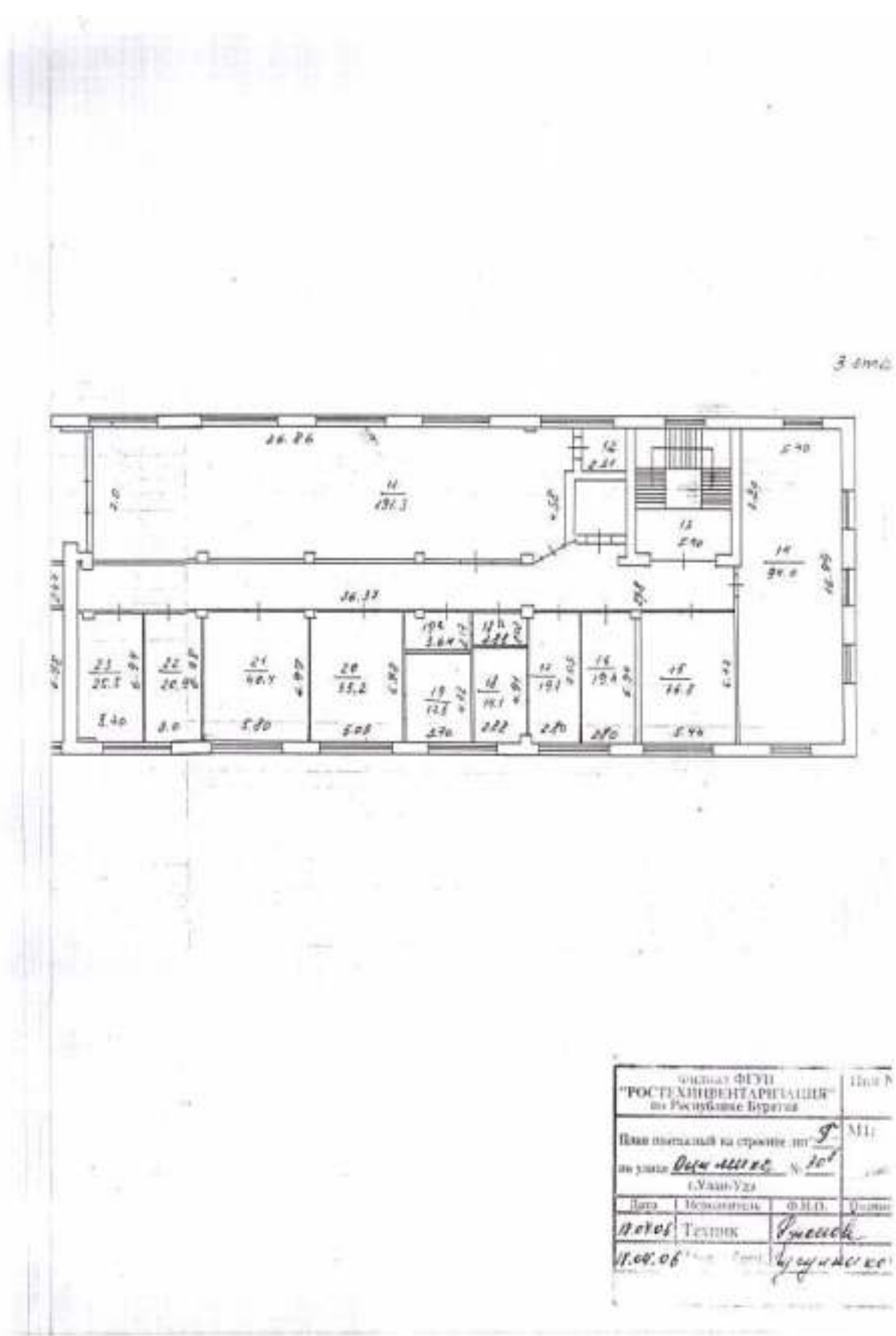
М.П.

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		
							производственная	подсобная	
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 полезная	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	Технический	Ромашкин	
			Бурятия





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 «Омега-Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г № 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Омега-Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г № 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Омега-Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г № 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Омега-Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г № 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Омега-Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г № 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Омега-Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г № 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Омега-Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г № 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Омега-Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г № 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Омега-Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г № 03-АА № 151766		



« 18 » апреля 2006 г. исполнитель Русанова Л.М.
 « 18 » апреля 2006г. проверил Чугунникова Н.П.

8. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	« 18 » 04 2006 г.	« » 200 г.	« » 200 г.
Обследовал	Чугунникова 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.

The screenshot shows a real estate listing on the website ulan-ude.etagi.com. The main image is a large, empty room with a wooden floor and a staircase. To the right, there are smaller images showing a map, a close-up of the room, and a photo of a person. The listing details include:

- Property Type:** Свободное назначение, 330м²
- Address:** р-н Завенского, ул. Арбузов
- Price:** 11 500 000 Р (31 819 руб/м²)
- Description:** Подается в аренду... (Detailed description of the property's location, area, and features, including mentions of a parking lot, office space, and a restaurant.)
- Characteristics Table:**

Код объекта	4961854
Линия	Первая
Год постройки	2013
Этаж / Этажность	2 из 2
Стены	Штукатурка стен, окраска
Потолок	Подвесной
Пол	Коммерческий линолеум
Вытяжка	Есть
Количество входов	2

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4961854/>

← → ↻ ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/256062015/

недвижимость в Улан-Уде > коммерческая > здание здания здания > Советский > улица Борзова


Обновлено: 1 окт. 09:05 ● 100% просмотров, 0 закладок

Здание, 1 364 м²

Бурятия, респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Борзова, 33А. [На карте](#)

В избранное

 Пожаловаться



3 фото

Площадь: 1 364 м²
 Этажность: 3

Продан отдельностоящее административное здания в центре города. Этажность -2 + мансардный этаж.

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Шена Гэр

 Дарина Гомбоев

ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/256062015/

[Адрес](#)
[На карте](#)
[Показать в 3D-панорама](#)

Здание, 1 364 м²

50 000 000 Р

 Следить за изменением цены

 Цена за метр: 36 657 Р

 Налог: НДС включен: 8 333 333 Р

+7 924 457-37-40

 +7 924 457-37-20

 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Шена Гэр

 Дарина Гомбоев


<https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/256062015/>

lan-ude.domclick.ru/card/sale_free_vyprosa_1636952717

Сервис недвижимости №1 в России по количеству объявлений о продаже квартир

Улан-Удэ | Платежи | Поместить объявление | Войти/выполнить авторизацию

Домклик | Купить | Даты | Новостройки | Ипотека | Услуги | Журнал | Панель



Предлагается помещение своб. назначения, 1000 м²

42 000 000 Р

42 000 Р/м²

или предложите свою цену!

Дмитрий Захаров
20 объявлений
На Домклик под 5 мес.

АТРИУМ Центр Недвижимости

Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах, все будет доставлено

+7 (904) 007-94-55


Назвать

Пополнить | Избранное

1000 м²
Помещение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Бабушкина, 154Б

Обновлено 5 минут | 111



lan-ude.domclick.ru/card/sale_free_vyprosa_1636952717


Параметры объекта

Площадь: 1000 м² | Тип здания: Специальное здание

Тип сделки: Свободная продажа | Этажей/квартал: 2

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Бабушкина, 154Б



Предлагается помещение своб. назначения, 1000 м²

42 000 000 Р

42 000 Р/м²

или предложите свою цену!

Дмитрий Захаров
20 объявлений
На Домклик под 5 мес.

АТРИУМ Центр Недвижимости


Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах, все будет доставлено

0 (904) 007-94-55

Назвать

Пополнить | Избранное

ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1421758122



Продается помещение своб. назначения, 787 м²
9 999 888 Р
 12 700 Р/м²
 Хотите увидеть? →

Владимир Баднев
 27 объектов
 Не Делали 2 года 5 мес.

АТРИУМ Центр Недвижимости

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

+7 (364) 400-01-07

Написать

787 м² -1 из 9 2016
 Площадь Этаж Год постройки

Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 1404, 108 Д

Объявление 33 месяца 200

Описание

Продается нежилое просторное помещение в 1404 микрорайоне д. 10Г.

Помещение находится в цокольном этаже дома на конечной остановке маршрута 345В квартал, что обеспечивает хороший трафик.

Площадь помещения: 787 кв. м.

Посмотреть описание →

Параметры объекта

Площадь	787 м ²	Тип здания	Отдельное здание
Состояние	Под чистовой ремонт	Тип сделки	Свободная продажа
Год постройки	2016	Этажей в здании	9

ЖК «Восточные ворота», Блок Д
 3-х комнатные квартиры в центре города от застройщика

Подробнее

ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1421758122

Продается нежилое просторное помещение в 1404 микрорайоне д. 10Г.

Помещение находится в цокольном этаже дома на конечной остановке маршрута 345В квартал, что обеспечивает хороший трафик.

Посмотреть описание →

Параметры объекта

Площадь	787 м ²	Тип здания	Отдельное здание
Состояние	Под чистовой ремонт	Тип сделки	Свободная продажа
Год постройки	2016	Этажей в здании	9

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 1404, 108

Продается помещение своб. назначения, 787 м²
9 999 888 Р
 12 700 Р/м²
 или предложите свою цену

Владимир Баднев
 27 объектов
 Не Делали 1 год 1 мес.

АТРИУМ Центр Недвижимости

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

+7 (364) 400-01-07

Написать

https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1421758122

The screenshot shows a real estate listing on the website ulan-ude.etagi.com. The listing is for an office space (Офис, 316м²) located at Prospekt avtomobilistov, ul. Botanicheskaya. The price is listed as 6 500 000 ₽, with a note that it includes 20 570 ₽ for services. The listing includes a gallery of 27 photos showing the interior of the office, a profile of the agent Alexander Vladimirovich, and a detailed description of the property. The agent's contact information is provided, including a phone number and a 'Call me' button. The description mentions that the office is divided into several workstations, has a modern interior, and is located on the 3rd floor of a modern building.

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/2913834/>

Свободное назначение, 859,2 м²

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Столбовая, 102В **Нежилая**

Удобная | 14 км

15 036 000 Р

Создать АИ или АИМ/АИМ/АИМ
Подписать договор

Срок аренды: 14, 15, 16 лет

Цена за м²: 17 380 Р
Налог: НДС включен

+7 924 691-73-63

Вам интересно оставить заявку? **Написать**

АИМ/АИМ/АИМ ID: 20702231

Готовый арендный бизнес от собственников в Москве

Продается административное здание. Свободное назначение, в центре города. Здание для сдачи. Планировка и материалы отличные. Коммунальные платежи для площади 859,2 м² около 370 руб. Металл каркас с заполнением из гипсокартона и обшитый оцинкованным листом. Есть вариант выложить ламинат. Подходит для кафе, столовой, любого заведения общественного питания.

Бизнес-центр

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Столбовая, 102В

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

Административно-офисное здание

Год постройки	2018	Девелопер	-
Тип здания	Административное здание	Управляющая компания	-
Категория здания	Действующее	Площадь участка	0,06 га
Общая площадь	859,2 м ²	Статус участка	В собственности

<https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/284715204/>