



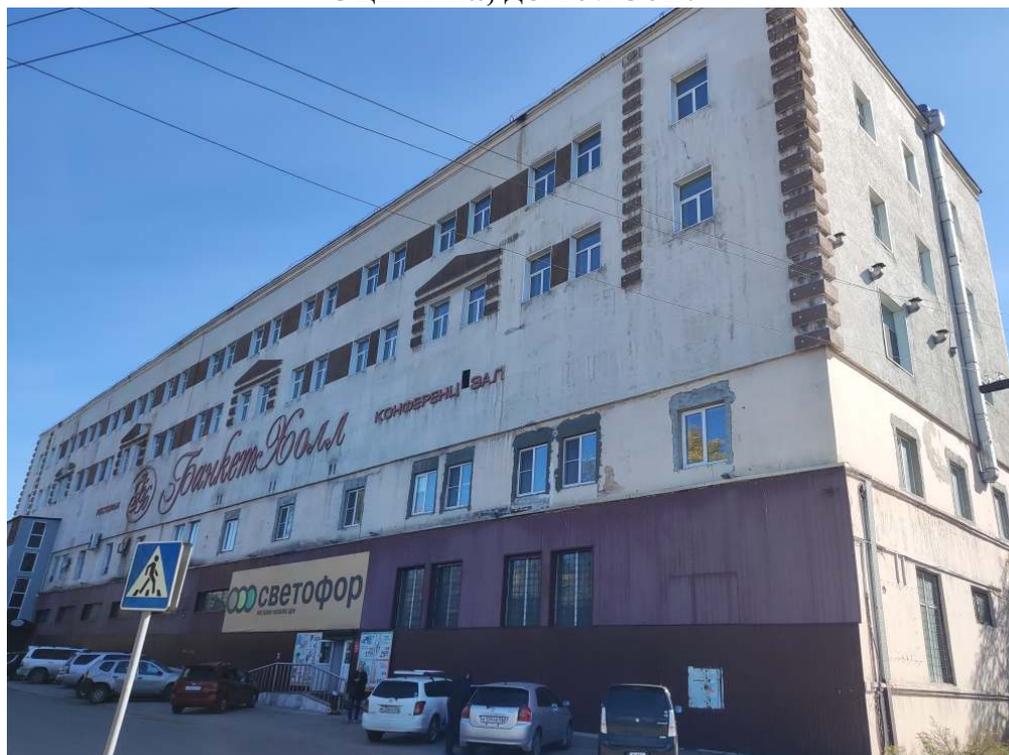
ООО «Оценка инфо»

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 № 325-4/22

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



Дата определения стоимости объекта оценки: 27 сентября 2022 г.

Дата составления отчета: 30 сентября 2022 г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 46 от 26.09.2022г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.

Заказчик оценки: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ, 2022 г.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 46 от 26.09.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества: нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 4051,3 кв.м., кадастровый номер объекта: 03:24:000000:591103. Этаж: 3,4,5. расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцмика, дом № 30Б.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке (далее по тексту – Отчет), а только предваряет его. Развернутая характеристика объекта оценки представлена в Отчете (Раздел 2). Отдельные части Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка объекта проведена по состоянию на **27.09.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 26.09.2022 г. по 30.09.2022 г. Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

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

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 27.09.2022г.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 27.09.2022 г.

Дата составления Отчета: 30.09.2022 г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

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

58 000 000

(пятьдесят восемь миллионов) рублей

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с послед изменениями 02.07.2021г.); ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020). Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19, представленные Экспертный совет.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам наши услуги и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»
30.09.2022г.



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.....	7
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости.....	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики.....	11
2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	17
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия.....	18
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	19
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.....	20
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	28
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	30
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	30
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	30
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода.....	30
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	31
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	31
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода.....	31
5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта.....	31
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	34
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ.....	43
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	44
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	45
8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных.....	45
8.2 Перечень используемых источников информации.....	45
Приложение 1 Фотографии объекта оценки.....	46
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	56
Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком.....	62
Приложение 4. Информация об объектах аналогах.....	75

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	325-4/22 от 30.09.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 46 от 26.09.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Оцимика, дом 30Б. (нежилые помещения расположенные на 3,4,5 этаже административно-производственного здания)
Краткое описание имущественных прав	Долевая Собственность
Обременения, ограничения, правопритязания	Доверительное управление
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	27.09.2022г.
Период проведения работ	26.09.2022- 30.09.2022г.
Дата составления Отчета	30.09.2022г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Выписки из ЕГРН сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.05.2021г. - Копия Технического паспорта на нежилое помещение
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с послед изм. 31.07.2020г.); - ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; - ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; - ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299; - ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 - Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); - Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	58 000 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	58 000 000 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 № 46 от 26.09.2022 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость недвижимого имущества : Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 4051,3 кв.м. кадастровый номер объекта: 03:24:000000:591103. Этаж: 3,4,5. расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцимика, дом № 30Б.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность 03:24:000000:59103-03/054/2021-9 от 04.05.2021г.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление 03:24:000000:59103-03/054/2021-10 от 12.05.2021г
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты общественного питания/ Офисно-торговая недвижимость
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта оценки	Рассматриваемый объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенные на 3,4,5 этажах пятиэтажного здания, помещения различного назначения и различной площади. Помещения расположенные на 3 этаже по площади составляют – 1343,4 кв.м. , помещения расположенные на 4 этаже по площади составляют – 1341,2 кв.м. , помещения расположенные на 5 этаже по площади составляют – 1366,7 кв.м.
Характеристика объекта оценки	Оцениваемое нежилое помещение, расположено в здании административно-производственного назначения. Здание 1963 года постройки. Ранее здание использовалось как производственное, так как объект оценки расположен на территориях старой постройки и производственно-промышленных объектов. Помещения находятся на 3,4,5 этажах. Помещения на 3 этаже ранее использовались как банкетный зал, на большое количество человек, на текущий момент данное помещение не используется, имеет среднее состояние отделки, и требует незначительного косметического ремонта. Помещения на 4 этаже на текущий момент не используются, помещения практически все отремонтированы, имеют простую- чистовую отделку помещения разбиты на кабинеты различной площади. Помещения расположенные на 5 этаже, никак не используются. Находятся в удовлетворительном состоянии, требует значительного капитального ремонта, так как на текущий момент помещение стоит с законсервированными ремонтными работами (стены частично разрушены для перепланировки, заменили окна на ПВХ.
Вид объекта	Недвижимое имущество
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	27.09.2022г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения, указанные в Разделе 1.3 Отчета об оценке.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. В соответствии со ст. 15.2. «Права и обязанности заказчика» ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (в редакции от 02.07.2021г.), обязанность за предоставление документов об объекте оценки возложена на Заказчика оценки. Оценщик не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленные Заказчиком, будут рассматриваться как истинные). 2. Предполагается, что информация, полученная от заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, представленной другими сторонами, и во всех возможных случаях указывает источник информации. 1. Стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина. В итоговом заключении проводится анализ возможных границ интервала, которые учитывают специфику сегмента рынка. В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. 2. стоимость, оцениваемая, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки); 3. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости.

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

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

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

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-001683 от 10.12.2021г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.01.2022г. по 30.06.2023г.
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2022 г по 19 июня 2023 г. Страховой полис № 21840B4FC0009.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

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

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

Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы

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

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

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

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

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

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало профессионального содействия в подготовке Отчета;

• анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности ООО «Русское общество оценщиков» а также Задания на оценку;

• результат оценки признается действительным на дату оценки и может быть рекомендован в качестве справедливой стоимости оцениваемого объекта;

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

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

Рассматриваемый объект недвижимости представляет собой нежилые помещения. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действ. редакции); Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, Сводом стандартов оценки Русское общество оценки СПОД РОО 2020.

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

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

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

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО¹, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

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

- 1) дано точное указание на то, что справедливая стоимость является ценой продажи,
- 2) ясно определено, что справедливая стоимость – это рыночная котировка (market-based measurement).
- 3) упоминание даты измерения прямо указывает, что справедливая стоимость отражает текущую рыночную ситуацию, а не представление относительно будущих рыночных условий.

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

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

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

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

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

Таким образом, новое словосочетание «участники рынка» содержит в себе часть старого определения: это «хорошо осведомленные, желающие и независимые стороны». Плюс данное понятие было расширено

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

атрибутом, которого раньше не было: участники рынка должны «иметь доступ на рынок», что не всегда само собой разумеется.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Земля подразделяется на:

земельные участки, предназначенные под застройку;

природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 5 . Общие сведения об объекте недвижимости

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

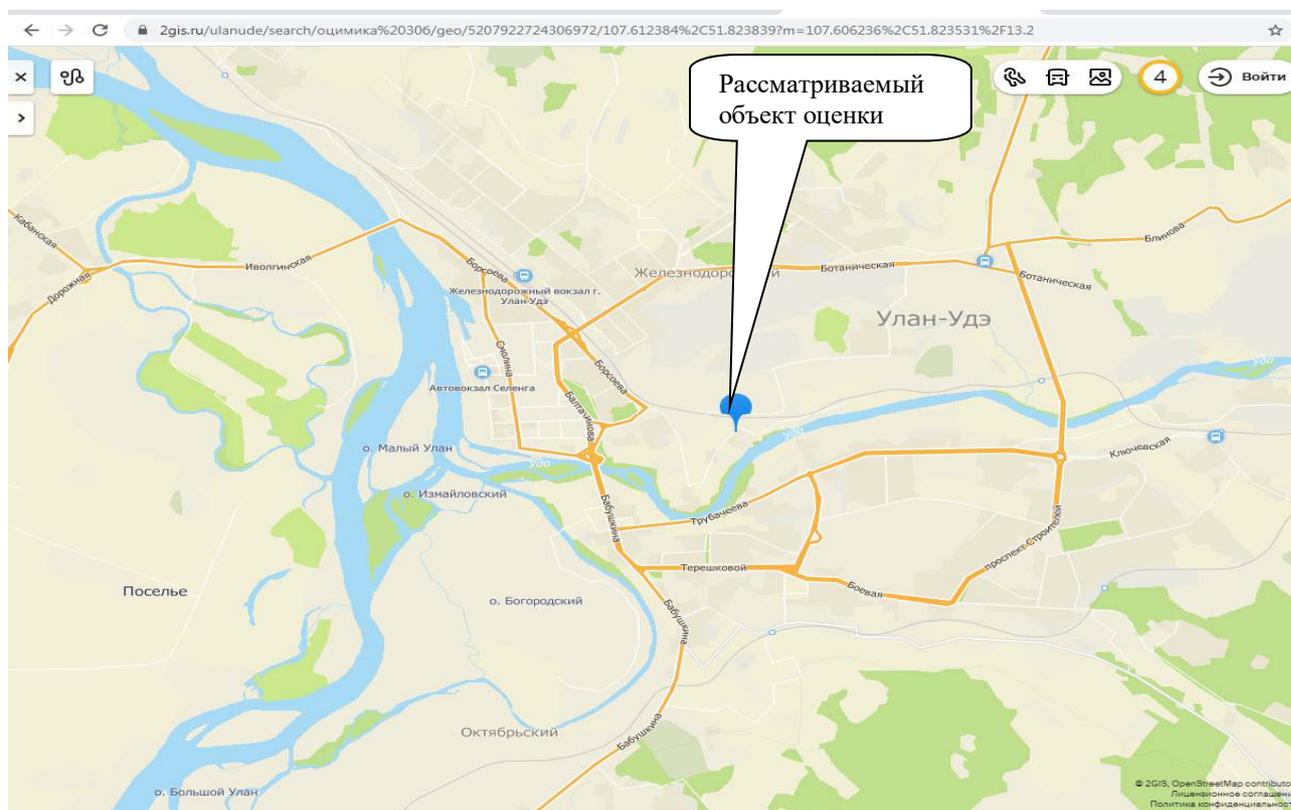


Рис.1 Локальное местоположение объекта оценки в пределах города Улан-Удэ

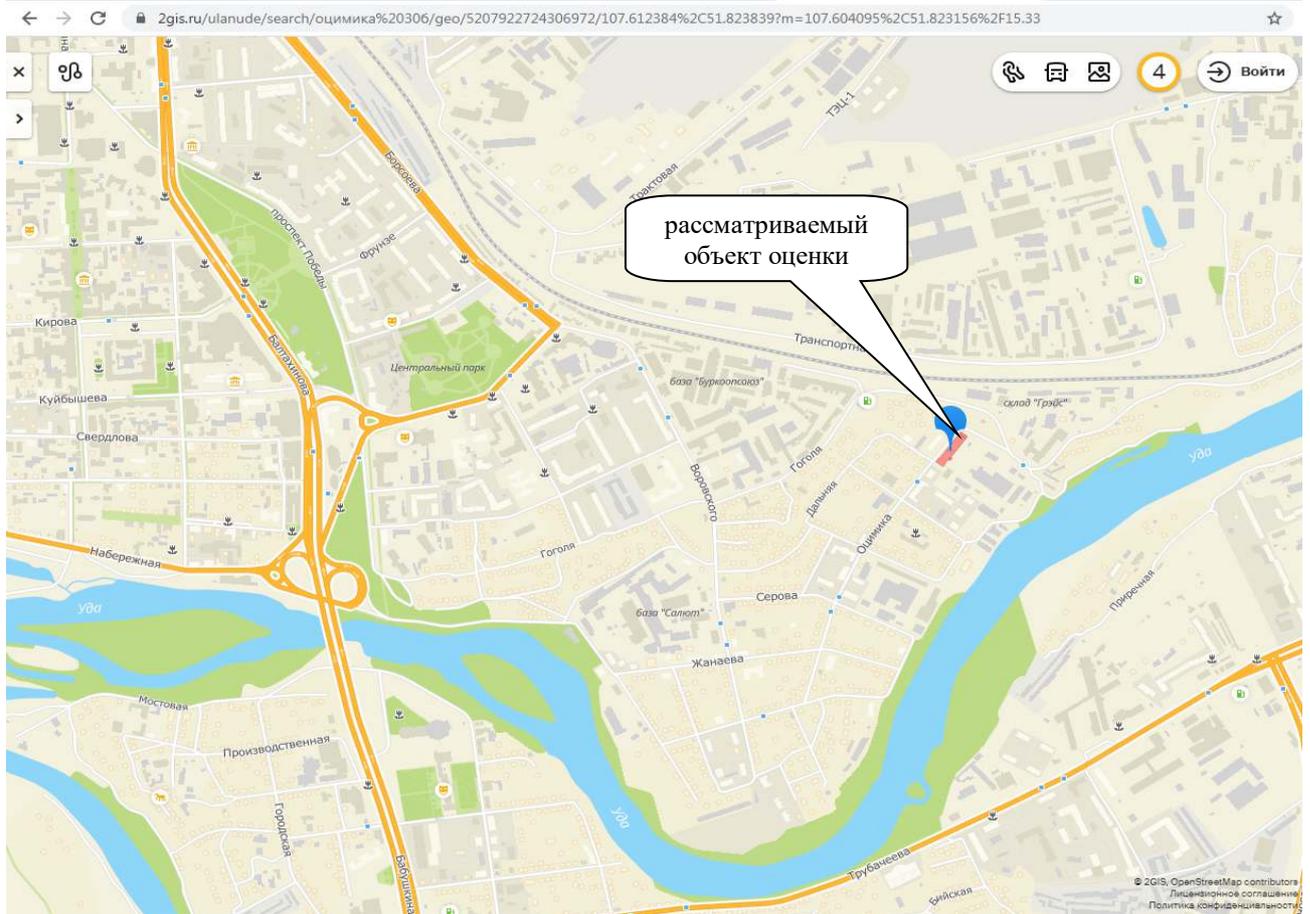


Рис. 2. Локальное местоположение объекта оценки

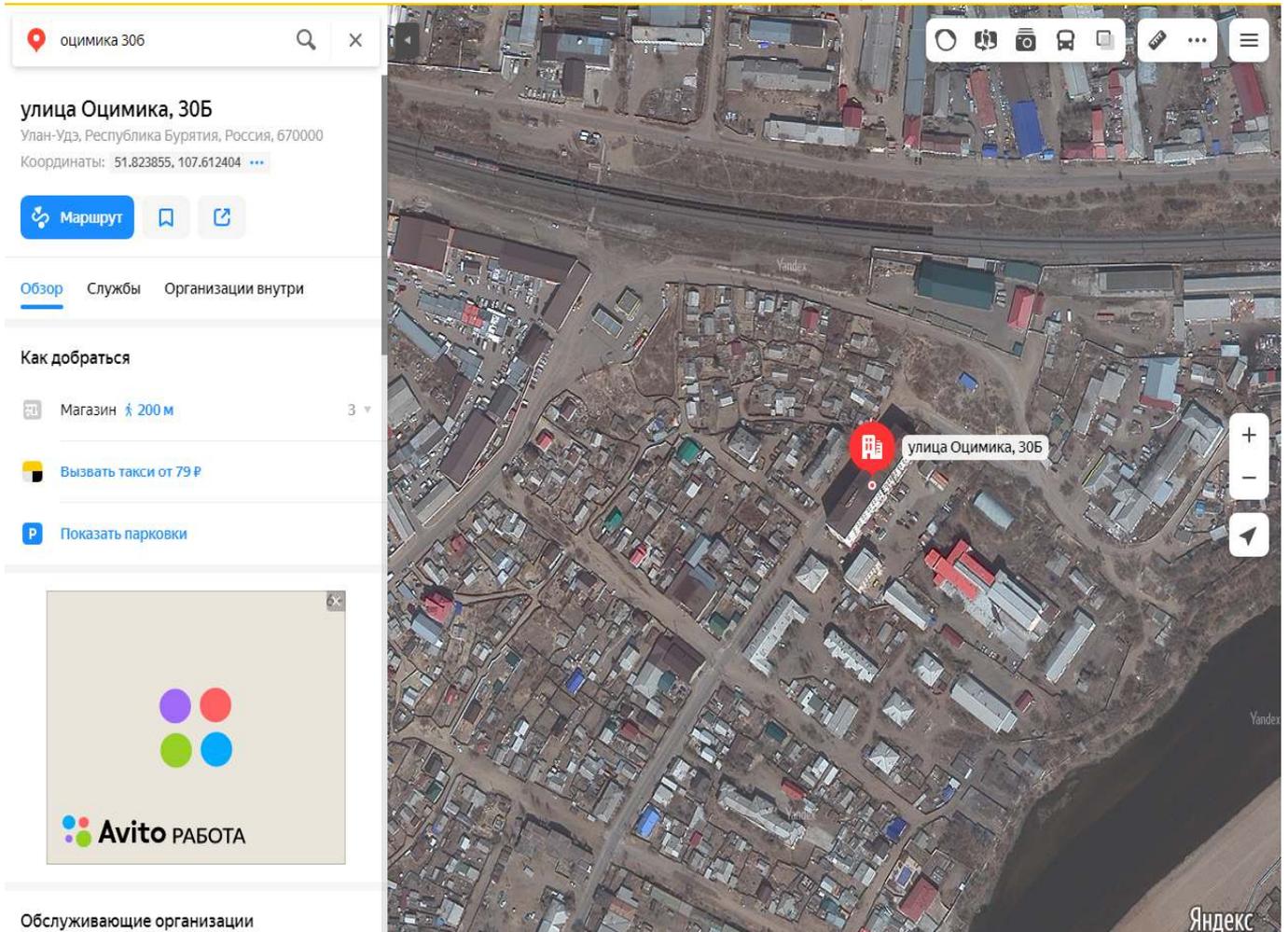


Рис. 3. Местоположение объекта оценки. Вид со спутника

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.
Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблицах 6 – 8.

Таблица 6. Идентифицирующие характеристики объекта оценки

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

Таблица 7. Конструктивное описание здания

Конструктивный элемент	Описание	Источник информации
Фундамент	Железобетонные блоки	Технический паспорт на здание,
Стены	Кирпичные	Технический паспорт на здание,
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	Технический паспорт на здание,
Перекрытия	Железобетонное	Технический паспорт на здание,
Кровля	Шиферная	Технический паспорт на здание,
Полы	Бетонные (в оцениваемом помещении, бетонные. Мраморная крошка, метлахская плитка, дощатые окрашены, ДСП окрашены, керамическая плитка)	Технический паспорт на здание,
Заполнение оконных проемов	Частично двойные глухие, ПВХ	Технический паспорт на здание, данные осмотра
Заполнение дверных проемов	Металлические, ПВХ, филленчатые	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 крупнопанельные; - перекрытия железобетонные и смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам; - кровля - рулонная, черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.	125	I
III	Здания каменные облегченные: - фундаменты каменные; - стены облегченной кладки из кирпича, мелких шлакоблоков и ракушечника; - перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам; - кровля - черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.	100	I и II
IV	Здания деревянные (рубленые 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: 03:24:000000:591103. Этаж: 3,4,5.
Помещения расположенные на 3 этаже	Общая площадь помещений составляет: 1343,4 кв.м., на этаже расположено 29 помещений различной площади и назначения (согласно техническому паспорту), ранее данное помещение использовалось как Банкетный зал, иными словами на этаже есть кухня. Раздаточная, гардеробные, банкетный зал, отдельные кабинки для гостей, вентиляционные камеры, подсобные, и другие вспомогательные помещения связанные с деятельностью Банкетного-зала (общепит). Помещения имеют среднее техническое и физическое состояние, так как помещение давно не используется, то требуется незначительные косметический ремонт.
Помещения расположенные на 4 этаже	Общая площадь 4 этажа составляет 1341,2 кв.м. согласно техническому паспорту помещение состоит из 46 помещений различной площади и назначения. На момент осмотра данное помещение не используется, ранее был произведен капитальный ремонт, под чистовую отделку как офисные и вспомогательные помещения, помещения не используются. Физическое и техническое состояние рассматривается как среднее, так как требуются небольшие ремонтные работы, по установке дверных проемов и прочие незначительные работы.
Помещения расположенные на 5 этаже	Общая площадь 5 этажа составляет: 1366,7 кв.м. . согласно техническому паспорту помещение ранее состояло из 37 помещений включая подсобное, различной площади и назначения. На текущий момент помещение не используется так как находится в удовлетворительном состоянии, и требует капитального ремонта. Ранее в данном помещении были проведены работы по сносу некоторых стен, замена оконных проемов, иными словами капитальный ремонт был начат, но сейчас работы не ведутся.
Вывод	Так как помещения расположенные на разных этажах имеют различное физическое и техническое состояние, то расчеты по определению стоимости будут производиться по отдельным площадям на этаже. Так же стоит учитывать помещения имеют разное функциональное использование, офисные помещения, и помещения относящиеся к общепиту. Данные факторы оказывают влияние на формирование конечного результата справедливой стоимости.

Таблица 9. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Низкая оценка
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Средняя. В Окружении объекта оценки в основном территории старой застройки, это старая постройка индивидуальных жилых домов, так же старый фонд многоквартирных жилых домов, и старые частично 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 застройка.</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 общественного питания, офисные помещения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Максимальная эффективность будет после проведения ремонтных работ, и использования нежил 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

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.

конечном итоге привести к стабилизации и дальнейшей положительной динамике цен на рынке недвижимости. Исходя из выше сказанного, Оценщиком был проведен анализ политического и социально-экономического развития как страны в целом, так и региона в котором находится оцениваемый объект – Республики Бурятия.

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике июль – август 2022 года.³

По оценке Минэкономразвития России, в июле снижение ВВП замедлилось до -4,3% г/г после -4,9% г/г в июне и -4,0% г/г во 2 кв. 2022 года.

2. В июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства. Как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска составил +0,8% г/г после +2,1% г/г в мае-июне. Также поддержку экономике оказало увеличение объемов работ в строительстве (+6,6% г/г после +0,1% в июне).

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в июле наблюдалось замедление спада (-1,1% г/г после -4,7% г/г в июне), главным образом благодаря улучшению динамики экспортно ориентированных отраслей: вышли в положительную область темпы роста выпуска металлургического комплекса и сектора нефтепереработки. Кроме того, сократился спад производства в химическом комплексе (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне). Снижение выпуска в июле продолжилось в пищевой промышленности, деревообработке и машиностроительном комплексе.

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В июле продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-5,2% г/г и после -5,9% г/г в июне). Снижение объемов оптовой торговли ускорилось до -25,4% г/г после -18,3% г/г в июне.

5. По данным Росстата, в июле наметилась тенденция к оживлению потребительского спроса, которая ранее фиксировалась и по оперативным данным. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, замедлил темп снижения до -6,3% г/г после -6,9% г/г в июне за счет улучшения динамики оборотов розничной торговли и общественного питания.

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) третий месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,9% от рабочей силы в июле.

7. Улучшение экономической динамики в июле сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в июле ускорился до 1,1% м/м после 0,5% м/м в июне (в годовом выражении – замедление до 10,4% г/г после 10,9% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля, возобновившийся в июне, продолжился (+1,0% м/м в июле после +0,4% м/м в июне). Рост корпоративного кредитования ускорился до 1,2% м/м в июле после 0,5% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

8. Одновременно с июльской статистикой Росстатом также опубликованы данные по инвестициям в основной капитал, которые оказались значительно лучше ожиданий. Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2 кв. 2022 г. выросли на 4,1% г/г в реальном выражении и на 21,2% г/г – в номинальном. Инвестиции крупных и средних организаций также продемонстрировали рост на 22,4% г/г (в номинальном выражении).

В разрезе отраслей наибольший вклад в увеличение инвестиций во 2 кв. 2022 г. (по крупным и средним организациям) в номинальном выражении внесла обрабатывающая промышленность, главным образом за счет экспортно ориентированных отраслей (химическая отрасль, металлургия, нефтепереработка); добыча полезных ископаемых; транспортировка и хранение; строительство. Вместе с тем снижение инвестиций в номинальном выражении продемонстрировала деятельность в области информации и связи. В структуре инвестиций в основной капитал по видам основных фондов (по полному кругу организаций) во 2 кв. 2022 г. опережающий рост наблюдался по инвестициям в объекты интеллектуальной собственности. Также высокими темпами росли инвестиции в здания и сооружения (как жилые, так и нежилые). Вместе с тем более слабую динамику продемонстрировали инвестиции в машины и оборудование.

На неделе с 23 по 29 августа 2022 г⁴. темпы снижения цен сохранились на уровне предыдущей недели (-0,16%). В годовом выражении инфляция снизилась до 14,31% г/г. Снижение цен на прошедшей неделе продолжилось во всех секторах потребительского рынка. Основной вклад в дефляцию по-прежнему вносят продовольственные товары (-0,24%) при удешевлении плодоовощной продукции (-3,57%). Кроме того, ускорилось снижение цен в сегменте туристических и регулируемых услуг (-0,68% после -0,06%) на фоне окончания сезона отпусков. Также продолжили дешеветь непродовольственные товары (-0,02%), в том числе электро- и бытовые приборы, строительные материалы.

Потребительская инфляция с 23 по 29 августа

1. За неделю с 23 по 29 августа дефляция составила -0,16% после -0,15% за неделю с 16 по 22 августа. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 14,31% г/г (на 22 августа: 14,60% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,24%. Продолжила дешеветь плодоовощная продукция (-3,57% после -4,13%). На другие продукты питания цены выросли на 0,12% (0,09% неделей ранее). На отчетной неделе на мясопродукты, макаронные и крупяные изделия цены снижались, а на молочную продукцию и хлебобулочные изделия – росли умеренными темпами.

³ <https://economy.gov.ru/material/file/6095441e437bd8c787bc848aaa23a119/20220831.pdf>

⁴ <https://economy.gov.ru/material/file/595b3195f02d307693741d892021b984/31082022.pdf>

3. В сегменте непродовольственных товаров цены продолжили снижаться (-0,02% после снижения на -0,04% неделей ранее). Продолжается удешевление электро- и бытовых приборов (-1,15%), а также строительных материалов (-0,33%). На легковые автомобили цены выросли на 0,07% после 0,01% на предыдущей неделе.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен ускорилось (-0,68% после -0,06%) на фоне окончания сезона отпусков. Фиксируются более высокие темпы удешевления стоимости авиабилетов (-10,57% после -0,94% неделей ранее) и санаторно-оздоровительных услуг (-0,86%).

Мировые рынки

5. На неделе с 23 по 29 августа на мировых рынках продовольствия цены росли (+1,3% после -0,2% неделей ранее). В годовом выражении в августе прирост мировых цен составил 5,5% г/г. На прошедшей неделе динамика цен на основные группы продовольственных товаров была разнонаправленной. Возобновился рост цен на пшеницу в Чикаго (+7,7%) и Франции (+1,4%), сахар-сырец (+3,1%). Вместе с тем четвертую неделю подряд дорожают кукуруза (+3,6%) и пальмовое масло (+2,2%). При этом цены на сою и соевое масло скорректировались вниз (-1,5% и -0,7%) после роста неделей ранее. Говядина и свинина продолжили дешеветь (-0,5% и -0,7% соответственно).

6. На мировом рынке удобрений рост цен продолжился (+8,6% после +0,4% на предыдущей неделе) за счет повышения стоимости азотных (+15,5%) и смешанных удобрений (+1,7%). В годовом выражении в августе прирост цен составил 31,7%.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились (+1,1% после -1,3% неделей ранее). Сильнее всего подорожала железная руда (+2,3%), цены на металлический лом, арматуру и стальной прокат росли медленнее (в среднем на 0,7%). В годовом выражении в августе черные металлы подешевели на 18,2% г/г. На рынке цветных металлов также отмечается рост цен (+1,0% после +0,3% на предыдущей неделе). Цена на алюминий скорректировалась вверх (+2,9%), стоимость меди продолжила расти (+0,5%). При этом цены на никель снизились (-0,5%) после роста в течение двух предыдущих недель. В годовом выражении в августе стоимость цветных металлов в среднем сократилась на 2,2% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – июле 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 113,9 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 102,9 %, обрабатывающих производствах – 119,3 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 123,6 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,2 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – июле 2022 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 7555,0 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 97,9 %. На конец июля 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 391,4 тыс. голов (на 2,4 % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2021 г.), из него коров – 154,8 (на 1,3 меньше), поголовье свиней – 146,7 (на 1,2 % больше), овец и коз – 358,4 (на 4,9 больше), птицы – 506,3 тыс. голов (на 12,2 % меньше). В январе – июле 2022 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 26,0 тыс. тонн, что на 1,2 % меньше уровня предыдущего года, молока – 55,0 тыс. тонн (снижение на 6,9 %), яиц – 53,4 млн. штук (на 6,9 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – июле 2022 года составил 16937,5 млн. рублей или 152,9 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – июля 2021 года. В январе – июле 2022 года на территории республики введены в эксплуатацию 1653 жилых дома (2124 квартиры) общей площадью 185,7 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 5,2 %. Оборот розничной торговли в январе – июле 2022 года составил 144,6 млрд. рублей или 99,3 % (в сопоставимых ценах) к январю – июлю 2021 года. Индекс потребительских цен в июле 2022 года к декабрю 2021 года составил 111,9 %, в том числе на продовольственные товары – 112,0 %, непродовольственные товары – 113,3 %, услуги – 108,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июне 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 58345 рублей, что больше на 19,5 % по сравнению с июнем 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2022 года соответствовала 102,0 % к уровню июня 2021 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 августа 2022 года составила 24,6 млн. рублей. Задолженность по заработной плате по сравнению с 1 августа 2021 года уменьшилась на 4,9 %, по сравнению с 1 июля 2022 года – увеличилась на 1,4 %. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец июля 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 4,2 тыс. человек или 59,6 % к соответствующему периоду 2021 года. В январе – июне 2022 года в республике родилось 5449 человек, умерло – 6429, естественная убыль населения составила 980 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,5 %) и увеличение числа умерших (на 3,2 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июне 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 58344,9 рубля. Наблюдается увеличение заработной платы на 8,4 % по сравнению с маем 2022 года и увеличение на 19,5 % – с июнем 2021

года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2022 года соответствовала 109,0 % к уровню мая 2022 года и 102,0 % к уровню июня 2021 года.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июне 2022 года составила 425,2 тыс. человек или 43,3 % от общей численности населения республики. Из них 391,3 тыс. человек были заняты в экономике республики и 34,0 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 51,7 %, уровень безработицы – 8,0 %. Уровень общей безработицы в июне 2022 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 7,3 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец июля 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 4,2 тыс. человек или 59,6 % к соответствующему периоду 2021 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 1,0 %. Преобладающая часть занятого населения сосредоточена в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия. В июне 2022 года, по оценке, на них работало 167,4 тыс. человек или 54,0 % 1) от общей численности занятых. Кроме того, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, привлекалось на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера в июне 5,7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Общее число замещенных рабочих мест для полной занятости работников в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, определенное как суммарное количество работников списочного состава, совместителей и работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера, в июне 2022 года составило 173,0 тыс. человек.⁵

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

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

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

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

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

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



Рис. 5. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

⁵ https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2022-09/01/01-01-01_202207.pdf

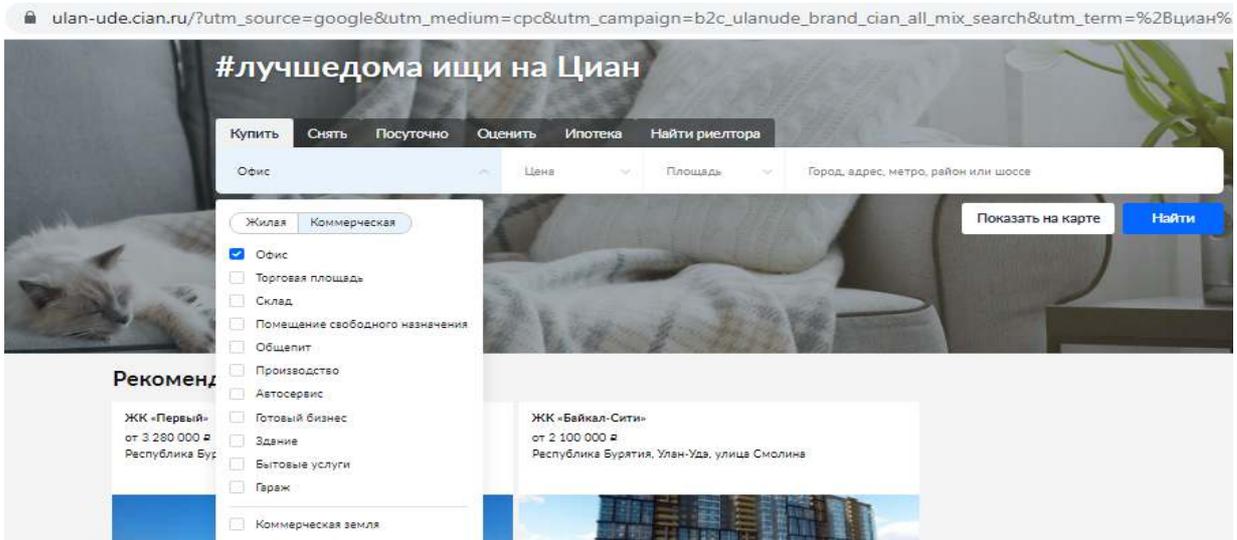


Рис. 5. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

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

2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.л. 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. 6. Классификация офисно-торговой недвижимости.

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

В анализе рынка были рассмотрены нежилые помещения, которые наиболее схожи с оцениваемым объектом по каким либо характеристикам, основная из которых, является достаточно большая площадь, таких объектов выставленных на продаже не так много. Но для того что бы максимально лучше видеть картину цен аналогичной недвижимости, в анализе не рассматривались помещения площадью менее 300 кв.м.



Торгово-офисные помещения г. Улан-Удэ, Центр "арун"
230 ₽ за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 2 дня назад



Свободного назначения, 505.9 м²
8 470 ₽ за м²
 микрорайон 140А, 22
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Торгово-офисные помещения г. Улан-Удэ, Центр "арун"
1 050 ₽ за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 2 дня назад



Свободного назначения, 700 м²
12 857 ₽ за м²
 ул. Борсоева, 105
 р-н Советский
 1 неделю назад



Торгово-офисные помещения г. Улан-Удэ, Центр "арун"
1 443 ₽ за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 2 дня назад



Нежилое здание, 691,7 м² + зу, 851,0 м²
19 475 ₽ за м²
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, Пищевая улица, 5
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



База
4 839 ₽ за м²
 Светлая ул., 15
 р-н Советский
 2 недели назад



Продаётся придорожный комплекс "Ольхон"
21 250 ₽ за м²
 ул. Ранжурова, 5
 р-н Советский



Свободного назначения, 801 м²
22 472 ₽ за м²
 ул. Бабушкина, 181
 р-н Октябрьский
 5 дней назад



Продам офисное помещение, 600 м²
83 333 ₽ за м²
 ул. Сахьяновой, 5
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Здание, 1447.7 м²
44 534 ₽ за м²
 Ботаническая ул., 1
 р-н Железнодорожный
 3 дня назад



Свободного назначения, 1500 м²
43 333 ₽ за м²
 ул. Жердева, 25
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад

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



Торгово-офисные помещения г. Улан-Удэ, Центр "арун"
3 814 Р за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 2 дня назад
 Сравнить предложения 2 продавцов



Свободного назначения, 600 м²
60 000 Р за м²
 микрорайон Восточный, ул. Камова, 25
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Торгово-офисные помещения г. Улан-Удэ, Центр "арун"
4 730 Р за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 2 дня назад



Свободного назначения, 1500 м²
43 333 Р за м² ↓
 ул. Жердева, 2Б
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 1035 м²
62 802 Р за м²
 ул. Жердева, 52
 р-н Советский
 3 недели назад



Здание, 2171 м²
33 595 Р за м²
 ул. Маяковского, 1
 р-н Железнодорожный
 15 часов назад



Здание, 565 м²
69 027 Р за м²
 ул. Добролюбова, 6А
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Продам помещение свободного назначения, 1118 м²
35 050 Р за м²
 Комсомольская ул., 31А
 р-н Железнодорожный
 2 дня назад



Свободного назначения, 580 м²
70 690 Р за м²
 пр-т Строителей, 4
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Готовый бизнес, 1200 кв.м
62 500 Р за м²
 ул. Борсоева, 97Ак1
 р-н Советский
 6 дней назад



Свободного назначения, 1168 м²
70 000 Р за м²
 микрорайон Восточный, ул. Камова, 25
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Свободного назначения, 1200 м²
75 000 Р за м²
 ул. Жердева, 31Д
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 650 м²
69 231 Р за м²
 ул. Революции 1905 года, 42
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Помещение свободного назначения, 500 м²
90 000 Р за м²
 ул. Сахьяновой, 5
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



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



Офис, 2700 м²
37 037 Р за м² 37 037 Р за м²
 ул. Ленина, 49А
 р-н Советский
 1 день назад



Свободного назначения, 1691 м²
61 502 Р за м²
 ул. Намжилова, 6
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Свободного назначения, 1360 м²
77 941 Р за м²
 пр-т 50 лет Октября, 33
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад

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



 <p>1/30</p> <p>Отдельный вход</p> <p>4 895 000 ₹ 4 995 000 ₹</p> <p>12 424 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение 394 м² 1/1 эт.</p> <p>ул. Центральная р-н Нур-селение</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/11</p> <p>20 000 000 ₹</p> <p>40 000 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение 500 м² 1/3 эт.</p> <p>ул. Павлова р-н Саяны</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/20</p> <p>Отдельный вход</p> <p>9 900 000 ₹</p> <p>28 530 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение 347 м² 1/2 эт.</p> <p>ул. Гагарина р-н Шишковка</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>1/12</p> <p>Отдельный вход</p> <p>27 500 000 ₹</p> <p>19 177 ₹/м²</p> <p>Офис 1434 м² 1/2 эт.</p> <p>ул. Октябрьская р-н ПВЗ</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Просмотрено</p> <p>1/46</p> <p>Отдельный вход</p> <p>27 000 000 ₹</p> <p>27 692 ₹/м²</p> <p>Офис 975 м² -1/3 эт.</p> <p>ул. Чертенкова р-н Шишковка</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/49</p> <p>Отдельный вход</p> <p>45 000 000 ₹</p> <p>69 231 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение 650 м² -1/1 эт.</p> <p>ул. Революции 1905 года р-н Шишковка</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/20</p> <p>Отдельный вход</p> <p>27 000 000 ₹</p> <p>48 949 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение 551.6 м² 1/2 эт.</p> <p>ул. Автотранспортная р-н Бурвод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/28</p> <p>28 000 000 ₹</p> <p>85 106 ₹/м²</p> <p>Офис 329 м² 2/3 эт.</p> <p>ул. Ленина р-н Кяхта</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 7а. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения на сайте Этажи. за период 2022 года.



 <p>1/7</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 900 000 ₹ 3 000 000 ₹ 9 667 ₹/м²</p> <p>Офис 300 м² 1/2 эт. ул. Учебная р-н Бурвод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/7</p> <p>Отдельный вход</p> <p>22 000 000 ₹ 25 478 ₹/м²</p> <p>Офис 863.5 м² 1/3 эт. ул. Онохойская р-н Мясокомбинат</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/8</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 500 000 ₹ 4 400 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение 568.2 м² -1/2 эт. ул. 40 лет Победы р-н Усть-Брянь</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>1/9</p> <p>6 500 000 ₹ 20 570 ₹/м²</p> <p>Офис 316 м² 3/5 эт. ул. Ботаническая р-н Проспект автомобилистов</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/11</p> <p>Отдельный вход</p> <p>67 036 000 ₹ 141 426 ₹/м²</p> <p>Офис 474 м² 1/1 эт. ул. 50-летия Октября проспект р-н Элеватор</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/26</p> <p>Отдельный вход</p> <p>13 900 000 ₹ 14 000 000 ₹ 41 124 ₹/м²</p> <p>Свободное назначение 338 м² 1/5 эт. ул. Пушкина, д. 18 р-н Шишковка</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/26</p> <p>13 970 000 ₹ 34 511 ₹/м²</p> <p>Торговое помещение 404.8 м² 1/2 эт. ул. Ринчино р-н 102 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/6</p> <p>Отдельный вход</p> <p>21 500 000 ₹ 30 714 ₹/м²</p> <p>Торговое помещение 700 м² -1/5 эт. ул. Антонова, д. 5 р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 7а. Предложения коммерческой недвижимости различного назначения на сайте Этажи. за период 2022 года.

	<p>Своб. назнач. 434 м² за 16 млн. руб. НДС не облагается · 36 866 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, проспект Автомобилистов, 9Б</p> <p>Арт. 25674080 Продаю новую базу построенную по новым технологиям из сэндвич панелей. Производственное помещение общей площадью 434 кв.м, включает в себя офисное помещение, бокс для ремонта автомобилей, ангар - гараж для хранения товара, размещения крупногабар...</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Реал</p> <p>Профи</p> <p>✓ Документы агентства проверены</p>
	<p>Своб. назнач. 386 м² за 14,5 млн. руб. Включая НДС 2416666 руб. · 37 565 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Терешковой, 32А</p> <p>Продаю нежилое помещение с отдельным входом, расположенное в цокольном этаже жилого дома, ул. Терешковой, 32А. Площадь помещения 386 кв м. Год постройки дома 2007. В помещении находится детский сад. В помещении отдельные комнаты (кухня, игровая комната, столо...</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Невал-Недвижимость</p> <p>Профи</p> <p>✓ Документы агентства проверены</p>
	<p>Своб. назнач. 347 м² за 9,9 млн. руб. Включая НДС 1650000 руб. · 28 530 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, улица Гагарина, 86А</p> <p>Продам помещение 347 кв.м. в районе Шишковка, из них 2-этажное здание 170 кв.м, высота потолка 2,9 м и гараж 170 кв.м, высота потолка в гараже 4 метра. Здание и гараж утеплены базальтом и обшиты металосайдингом. В гараже потолок перекрыт бетонными плитами. Разме...</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи Улан-Удэ</p> <p>Профи</p> <p>✓ Документы агентства проверены</p>
	<p>Своб. назнач. 721,8 м² за 9 млн. руб. УСН · 12 469 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Борсоева, 105</p> <p>Успешное ведение бизнеса невозможно без качественной логистической инфраструктуры! Предлагаем к продаже производственное здание в центре Улан-Удэ общей площадью 720 кв.м. Здание 1973 года постройки, расположенное по адресу ул. Борсоева, 105, отлично подойдет п...</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Бизнес-Недвижимость</p> <p>Профи</p> <p>✓ Документы агентства проверены</p>
	<p>Своб. назнач. 465,8 м² за 24,75 млн. руб. Включая НДС 4125000 руб. · 53 134 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, Забайкальская улица, 26Б</p> <p>Предлагаем Вашему вниманию новое отдельно стоящее здание, расположенное на 1 линии в районе ТЦ МЕД! Здание имеет 2 этажа и свободную планировку. Высокие потолки, окна по всему периметру! автоматические рольставни, электропроводка разведена, проложены кабели для...</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи Улан-Удэ</p> <p>Профи</p> <p>✓ Документы агентства проверены</p>
	<p>Готовый бизнес 574,9 м² за 37 млн. руб.</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, бульвар Карла Маркса, 25А</p> <p>Продается отличный вариант для инвестирования · коммерческое помещение (сейчас гостиница) общей площадью 574,9 кв.м. в жилом комплексе "Солнечная Башня" с выгодной ценой 67 т.р. за квадратный метр. Привлекательное месторасположение, так как в районе свяны есть ес...</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи Улан-Удэ</p> <p>Профи</p> <p>✓ Документы агентства проверены</p>

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

	<p>Офис 1 285,4 м² за 15,9 млн. руб. Включая НДС 2650000 руб. · 12 370 руб. за м²</p> <p>Стеклозавод мкр Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Стеклозавод мкр, улица Новгородская, 17</p> <p>Продам кирпичное здание состоящее из подвального помещения и первого этажа. К зданию подведена центральная вода и канализация, оно оснащено: - пожаро-охранной сигнализацией и приточно-вытяжной вентиляцией. Первый этаж отапливается электрокотлом. В подвале отапле...</p> <p>+7 924 456-06-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи Улан-Удэ</p> <p>Профи</p> <p>Документы агентства проверены</p> <p>вчера</p>
	<p>Своб. назнач. 1 100 м² за 55 млн. руб. Включая НДС 9166666 руб. · 50 000 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, проспект Автомобилистов, 2</p> <p>Продается отличный вариант для инвестирования - коммерческая недвижимость площадью 1100 кв.м./ офисное помещение и бокс под стол с участком 25 соток в районе проспекта автомобилистов (стрелка). Выгодное месторасположение - первая линия, офисное помещение с отделк...</p> <p>+7 983 531-88-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи Улан-Удэ</p> <p>Профи</p> <p>Документы агентства проверены</p> <p>вчера</p>
	<p>Своб. назнач. 1 052,49 м² за 14 млн. руб. Включая НДС 2333333 руб. · 13 302 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Лебедева, 10</p> <p>Внимание!!! Продается коммерческое помещение свободного назначения, трехэтажное недостроенное здание (в том числе цокольный этаж), площадь участка составляет 681 кв.м, общая площадь 1052,49 кв.м., площадь застройки 392 кв.м. Здание расположено рядом с новым Жилым...</p> <p>+7 914 838-04-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Этажи Улан-Удэ</p> <p>Профи</p> <p>Документы агентства проверены</p> <p>вчера</p>
	<p>Своб. назнач. 1 118 м² за 39,18 млн. руб. Включая НДС 6531000 руб. · 35 050 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Комсомольская улица, 31А</p> <p>Продажа нежилого помещения с земельным участком: 1. Помещение, назначение нежилое, общей площадью 1 118,4 кв.м., расположенное на 1, 2 этажах 2 этажного здания (1-этаж ком. 1-35, 2-этаж ком. 1-23). Помещение имеет неотделимые улучшения: Прибор учета тепла "Магика...</p> <p>+7 301 243-22-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Ростелеком</p> <p>Профи</p> <p>Документы агентства проверены</p> <p>вчера</p>
	<p>Торговая площадь 2 500 м² за 44,8 млн. руб. Включая НДС 7466666 руб. · 17 920 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Октябрьская улица, 48</p> <p>Продается База, два производственных/ административных здания общей площадью, 2,500 кв.м, МОЖНО КУПИТЬ ПО ОТДЕЛЬНОСТИ. Расположенное на земельном участке 44 сотки в собственности. Кадастровый номер: 03:24:02227:1159. Территория огорожена. Расположено в Железнодо...</p> <p>+7 902 160-83-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Неал-Недвижимость</p> <p>Профи</p> <p>Документы агентства проверены</p> <p>три дня назад</p>
	<p>Торговая площадь 1 691 м² за 104 млн. руб. УСН · 61 502 руб. за м²</p> <p>Улан-Удэ Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Намжилова, 6</p> <p>Продается ликвидное коммерческое помещение, которое подойдет под любой вид деятельности. Двухэтажное здание площадью 1691 кв.м., Данный объект находится в 44 квартале, остановка "Акбас"; вдоль главной дороги. Ранее был магазин Дочки Сыночки. Здание состоит из 2х...</p> <p>+7 964 414-18-... В избранное Пожаловаться</p>	<p>Показать телефон</p> <p>Написать сообщение</p> <p>Байкальская гавань</p> <p>Профи</p> <p>Документы агентства проверены</p> <p>вчера</p>

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

The screenshot displays five listings for commercial real estate on the CIAN.ru website. Each listing is structured as follows:

- Listing 1:**
 - Title:** Готовый бизнес 761,3 м² за 25 млн. руб.
 - Location:** Улан-Удэ, Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Коллективная улица, 15
 - Description:** Продаётся готовый бизнес, кафе Рядом ул. Гагарина, Тельмана, Чертенкова Здание расположено в Железнодорожном районе, район с развитой инфраструктурой, первая линия, отличный пеший и автомобильный трафик. Двухэтажное здание общей площадью 761,3 кв. м., располож...
 - Contact:** +7 924 774-85-...
 - Agency:** Атриум, Опытный, Документы агентства проверены
 - Time:** вчера
- Listing 2:**
 - Title:** Готовый бизнес 350 м² за 5,59 млн. руб.
 - Location:** Улан-Удэ, Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, Коммунистическая улица, 19
 - Description:** Продаётся кафе "Пепино" по ул. Коммунистическая, 19 Готовый, прибыльный бизнес в центре города с наработанной клиентурой! Удобное расположение, хороший трафик в течение дня, дизайнерский ремонт, стилизованная мебель, 60 посадочных мест, оборудование, мебель, посу...
 - Contact:** +7 924 774-85-...
 - Agency:** Атриум, Опытный, Документы агентства проверены
 - Time:** вчера
- Listing 3:**
 - Title:** Готовый бизнес 520 м² за 13 млн. руб.
 - Location:** Улан-Удэ, Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Домостроительная, 12Ас3
 - Description:** Продаётся готовый многопрофильный, пищевой бизнес. Территория базы составляет 55 соток, рядом проходят подъездные пути. Территория полностью огорожена. На территории расположены холодильные склады общей площадью 1800 м3 с возможностью заезда автотранспорта и п...
 - Contact:** +7 902 565-16-...
 - Agency:** Терра, Опытный, Документы агентства проверены
 - Time:** вчера
- Listing 4:**
 - Title:** Своб. назнач. 457 м² за 15 млн. руб.
 - Price:** Включая НДС 25000000 руб. - 32 823 руб. за м²
 - Location:** 40-й кв-л, Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, 40-й кв-л
 - Description:** Продаю действующий бизнес - автомойку 452 квадрата. Мойка работает 24 часа.
 - Contact:** +7 983 535-38-...
 - Agency:** (none specified)
 - Time:** 3 недели назад
- Listing 5:**
 - Title:** Своб. назнач. 1 137,8 м² за 17 млн. руб.
 - Price:** Включая НДС 2833333 руб. - 14 941 руб. за м²
 - Location:** Улан-Удэ, Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, улица Комарова, 117
 - Description:** Продам нежилое здание с земельным участком, готовый бизнес, арендатор м-н Светофор, хороший торг за наличку.
 - Contact:** +7 902 565-54-...
 - Agency:** (none specified)
 - Time:** 5 месяцев назад

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

Вывод:

Как видно данный анализ имеет значительный разброс, что может подтверждать предположение о неразвитости рынка. Анализ был проведен по г. Улан-Удэ, объектов схожего назначения, и площадью не менее 300-500 кв.м., где цены за 1 кв.м. варьируются от 4 730 руб. (есть объекты дешевле, но такие объекты относятся к производственно-складским и промышленным объектам) до 90 000 руб./ кв.м.. средние цены доходят до 60 000 руб./ кв.м. Стоит учитывать тот фактор что иногда в объявлениях о продаже коммерческой недвижимости можно встретить объявления о продаже складов или производственных баз. Соответственно анализ может иметь такой разброс, так как производственно-складская недвижимость стоит дешевле. Так же в объявлениях встречаются объекты более дорогие расположенные в культурном и историческом центре Улан-Удэ, или объекты которые являются более новыми постройками, отдельно стоящими зданиями. С хорошим физическим, техническим состоянием, с хорошей отделкой или дизайнерским ремонтом.

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

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

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

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

В ходе определения стоимости объекта, оценщик указывает итоговую стоимость без учета НДС. В ходе Анализа рынка можно обнаружить объявления которые зачастую подаются собственниками (физическими лицами), к тому, же стоит отметить что не все юридические лица, обслуживаются с учетом НДС. Если в объявлениях указано. Что объект продается с учетом НДС, то в расчетах НДС очищается из стоимости.

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

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Цена зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п. Вклад данного фактора в изменение цены отличается для различных сегментов рынка, и определяется по выявленной динамике цен. 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 соотносительному 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 имеют 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 по Железнодорожному району варьируются от 10 526 руб./ кв.м. до 186 667 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.

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

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход не применялся, из-за отсутствия более подробной информации об объектах оценки предоставленной заказчиком, которая 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.

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

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

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта

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

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

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

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

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

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

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

- Выделены нежилые здания либо помещения, которые относятся или могут быть отнесены к сегменту рынка объекта оценки, выставленные на открытый рынок максимально близко к дате оценки;
- Помещения должны относиться к одному сегменту рынка с объектом оценки или иметь возможность использования его под назначение, соответствующее объекту оценки;
- должна присутствовать достаточная (достоверная) информация о площади объектов;
- должна присутствовать информация о цене предложения;
- исходная информация по дате публикации и по содержанию должна быть проверяемая.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 11. Описание объектов-аналогов для помещения банкетного зала

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4
Назначение	нежилое помещение расположенное (ранее использовалось как банкетный зал.)	нежилое здание , кафе, здание общественного питания	нежилое здание общественного питания и свободного назначения	нежилое здание кафе

Цена предложения, руб.	оценка	12 000 000	21 000 000	25 000 000
Дата предложения	-	21.03.2022	18.08.2022	27.09.2022
Общая площадь, кв.м.	1343,4	330	778,7	761
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	36 363,64	26 968,02	32 851,51
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцимика, д. 30Б, этаж 3, помещения 1-29, 18а, 19а,	Бурятия респ., Улан-Удэ, Зеленхоз, ул. Арбузова	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Октябрьский, ул. Бабушкина	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, Дорожная ул., 42А
этажность	3-ий из 5	двухэтажное здание	двухэтажное здание	двухэтажное здание
Наличие благоустройств	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,
физическое состояние/ состояние отделки	физическое состояние помещения в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в среднем состоянии, частично в удовлетворительном состоянии	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в хорошем состоянии	физическое состояние в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в среднем состоянии, частично в удовлетворительном состоянии	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в хорошем состоянии
Краткое описание местоположения	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район вокруг крупных промпредприятий, а так же можно отнести к территориям старой застройки. Рядом расположены различные административные и производственные здания, недалеко расположены ж/д пути. Так же в окружении присутствует старая индивидуальная жилая постройка, а так же малоэтажные многоквартирные дома. в радиусе 1 км, есть торговые оптовые базы различного назначения, продуктовые, продовольственные , овощные , строительные и т.д.автозаправочная станция. для подобного типа объекта как банкетный зал, местоположение довольно привлекательное, так как в ближайшем окружении аналогичные объектов нет.	Местоположение объекта относится к территориям старой застройки, в окружении расположена старая индивидуальная постройка, имеются производственные и промышленные здания, о, авто сервисы, недалеко расположены железнодорожные пути часть района относится к спальным районам среднеэтажной постройки.	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район территориям старой застройки, а так же к районам вблизи крупной автомагистрали города, соединяющей районы г. Улан-Удэ., рядом расположены небольшие магазины, есть так же не используемые здания бывшего ресторана напротив, Дацан расположен по этой же улице, железнодорожные пути. в основном преобладает индивидуальная жилая постройка.	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район территориям старой застройки, и спальные районы. Рядом расположены различные административные и производственные здания, недалеко расположены ж/д пути. Так же в окружении присутствует старая индивидуальная жилая постройка, а так же малоэтажные многоквартирные дома. в радиусе 1 км, есть торговые оптовые базы различного назначения,
Ссылка	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4961854/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4508606/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/272884426/

Таблица 12. Подбор объектов-аналогов для помещений офисного назначения

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №4
Назначение	нежилое помещение расположенное (офисное помещение.)	нежилое помещение расположенное (офисное помещение.)	нежилое помещение свободного назначения офис
Цена предложения, руб.	оценка	27 400 000 (цена указана без НДС)	6 500 000

Дата предложения	-	26.09.2022	22.03.2022
Общая площадь, кв.м.	1341,2 / 1366,7	1566	316
Вид права	собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	17 496,81	20 569,62
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцимика, д. 30Б, этаж 3, помещения 1-29, 18а, 19а,	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Октябрьская ул., 48	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Ботаническая ул.
этажность	4-ий из 5	здание	3 этаж
Наличие благоустройств	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,
физическое состояние/ состояние отделки	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в среднем состоянии, помещение расположенное на 5-ом этаже находится в удовлетворительном состоянии.	физическое состояние помещения в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в среднем состоянии	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в хорошем состоянии
Краткое описание местоположения	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район вокруг крупных промпредприятий, а так же можно отнести к территориям старой застройки. Рядом расположены различные административные и производственные здания, недалеко расположены ж/д пути. Так же в окружении присутствует старая индивидуальная жилая постройка, а так же малоэтажные многоквартирные дома. в радиусе 1 км, есть торговые оптовые базы различного назначения, продуктовые, продовольственные , овощные , строительные и т.д.автозаправочная станция. для подобного типа объекта как банкетный зал, местоположение довольно привлекательное, так как в ближайшем окружении аналогичные объектов нет.	Местоположение объекта относится к территориям вокруг промышленных зон, окружении среднеэтажная многоквартирная застройка. В окружении так же есть продовольственные магазины , магазины строительных материалов , школы и многое другое.	местоположение объекта относится к территориям вокруг промышленных зон, мебельное производство, мебельные и строительные магазины, есть подъездные пути, жд ветка.
Ссылка	-	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/273389001/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/206965565/
<u>В данном случае были подобраны наиболее аналогичные объекты. Стоит отметить про Аналог 1, в объявлении указана информация о продаже 2х зданий, а так же о возможности приобрести их по отдельности. Оценщиком был выбран объект с административным назначением, с большим количеством офисных помещений и схожей площади, отличительным фактором является, что этот объект является зданием.</u>			

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	0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта

	3	0	<p>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.</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. Высокотклассные 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. 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%
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%																											
Корректировки на местоположение %	1 2 3	0 0 0	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не будет применяться, так как местоположение всех объектов максимально схожи, все объекты в своем окружении имеют складские и производственные здания и помещения, так же присутствует старая застройка, малоэтажная и среднеэтажная застройка. Поэтому корректировка не применяется, не смотря на то, что объекты расположены в разных районах города.</p>																										
Корректировка на тип объекта	1 2 3	-10 -10 -10	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. Поправка берется на основании Справочника Оценщика Недвижимости 2021 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, применяется ко всем объектам аналогам в размере – 10%, так как данные объекты являются зданием.</p> <p>Таблица 242. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Удельная цена</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td>0.90</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																										
Корректировка на площадь, %	1 2 3	0 0 0	<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 помещениям связанным с общественным питанием данный показатель не оказывает влияния на стоимость объекта, так как есть объекты различной площади как</p>																										

			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.
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 Аналоги № 1,2,3 полностью идентичным объекту оценки и относятся к категории общественного питания, корректировка не потребуется.
	2	0	
	3	0	
Корректировка на состояние отделки. %	1	-10	Как известно состояние отделки оказывает влияние на стоимость объекта, так как ремонт это дополнительные финансовые вложения, в данном случае объект оценки, находится в среднем состоянии, и давно не эксплуатировался, частично где то требуется косметический ремонт, для объекта аналога 2 корректировка не потребуется, так как состояние отделки аналогично оцениваемому объекту, это здание так же давно не эксплуатировалось имеет помещения требующие ремонта. Для объектов Аналогов 1 и 3, корректировка составит – 10%, и – 5%. соответственно так как у них более ухоженный вид и более свежая отделка. У аналога 3 корректировка меньше так внутренняя отделка простая (10% :2 = 5%), в данном случае невозможно применить полную корректировку, так как есть несущественные отличия, к которым нет возможности применить корректировку в размере – 10%, или вообще не применять. 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.
	2	0	
	3	-5	

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

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

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату оценки	1 2	0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. 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.																																			
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1 2	-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. Высококласные 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>7.2%</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. 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%																																			
Корректировки на местоположение %	1 2	0 0	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не будет применяться, так как местоположение всех объектов максимально схожи, все объекты в своем окружении имеют складские и производственные здания и помещения, так же присутствует старая застройка. Поэтому корректировка не применяется, не смотря на то, что объекты расположены в разных районах города.</p>																																			
Корректировка на тип объекта	1 2	-10 0	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. В данном случае корректировка не потребуется для Аналога 2, так как это встроенное помещение. Для Аналога 1 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																																			
Корректировка на площадь, %	1 2	0 -23	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а так же и наоборот. Офисные помещения более востребованы, так как их площади могут варьироваться от самых небольших 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 объекта Аналога 1 корректировка не применяется, так как разница от диапазона в 66 кв.м., которая как бы указывает на корректировку +29%, для рынка г. Улан-Удэ, просто не приемлема и не</p>																																			

			<p>допустима, так как тут нет таких существенных зависимостей, на столь небольшую разницу, поэтому оценщиком было принято решение не применять корректировку на площадь для объекта Аналога 1.</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"></th> <th colspan="5">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Общая площадь, кв.м.</th> <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> <td>до 125</td> <td>1.00</td> <td>1.14</td> <td>1.20</td> <td>1.55</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.36</td> <td>1.76</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0.83</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> <td>1.67</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0.64</td> <td>0.73</td> <td>0.77</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0.50</td> <td>0.57</td> <td>0.60</td> <td>0.78</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>			Объект аналог					Общая площадь, кв.м.		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	1.36	1.76	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00
		Объект аналог																																														
Общая площадь, кв.м.		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	1.36	1.76																																										
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67																																										
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29																																										
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00																																										
Корректировка на наличие парковки	1 2	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	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	0 -10	<p>Как известно состояние отделки оказывает влияние на стоимость объекта, так как ремонт это дополнительные финансовые вложения, в данном случае объект оценки, находится в среднем состоянии, 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 так же требует косметического ремонта, поэтому корректировка к нему не применяется. 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> <td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td> <td>1.00</td> <td>1.19</td> <td>1.33</td> <td>1.50</td> </tr> <tr> <td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td> <td>0.84</td> <td>1.00</td> <td>1.12</td> <td>1.26</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта</td> <td>0.75</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.13</td> </tr> <tr> <td>требует капитального ремонта (без отделки)</td> <td>0.67</td> <td>0.79</td> <td>0.89</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)	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. 1366,7кв.м. (офисные помещения)

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату оценки	1 2	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</p>

			<p>выявлено, рынок стоит на месте, количество предложений сократилось, спрос отсутствует, потенциальных покупателей не предвидится.</p>																																			
<p>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</p>	<p>1 2</p>	<p>-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"> <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. Высококласные 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>7.2%</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. 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</p>	<p>0 0</p>	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не будет применяться, так как местоположение всех объектов максимально схожи, все объекты в своем окружении имеют складские и производственные здания и помещения, так же присутствует старая застройка. Поэтому корректировка не применяется, не смотря на то, что объекты расположены в разных районах города.</p>																																			
<p>Корректировка на тип объекта</p>	<p>1 2</p>	<p>-10 0</p>	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. В данном случае корректировка не потребуется для Аналога 2, так как это встроенное помещение. Для Аналога 1 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</p>	<p>0 -23</p>	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а так же и наоборот. Офисные помещения более востребованы, так как их площади могут варьироваться от самых небольших 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 объекта Аналога 1 корректировка не применяется, так как разница от диапазона в 66 кв.м., которая как бы указывает на корректировку +29%, для рынка г. Улан-Удэ, просто не приемлема и не допустима, так как тут нет таких существенных зависимостей, на столь небольшую разницу, поэтому оценщиком было принято решение не</p>																																			

			<p>применять корректировку на площадь для объекта Аналога 1.</p> <p>Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Общая площадь, кв. м.</th> <th colspan="5">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 125</td> <td>1.00</td> <td>1.14</td> <td>1.20</td> <td>1.55</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.36</td> <td>1.76</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0.83</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> <td>1.67</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0.64</td> <td>0.73</td> <td>0.77</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0.50</td> <td>0.57</td> <td>0.60</td> <td>0.78</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Общая площадь, кв. м.	Объект аналог					до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00
Общая площадь, кв. м.	Объект аналог																																											
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																							
до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00																																							
от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76																																							
от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67																																							
от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29																																							
от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00																																							
Корректировка на наличие парковки	1 2	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	0 0	<p>Все рассматриваемые объекты аналоги имеют офисное функциональное назначение, соответственно корректировка в данном случае не потребуется</p>																																									
Корректировка на состояние отделки. %	Принимается аддитивная поправка в размере – 5 610 руб./ кв.м.		<p>Как известно состояние отделки оказывает влияние на стоимость объекта, та как ремонт это дополнительные финансовые вложения , в данном случае объект оценки, находится в удовлетворительном состоянии. И требует значительного капитального ремонта, наиболее распространенным по г. Улан-Удэ, на текущий момент. Является ремонт класса эконом, наиболее выгодный и экономичный вариант.</p> <p>Таблица 412. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м</p> <table border="1"> <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, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	12 000 000	21 000 000	25 000 000

2	Общая площадь, кв.м.	1343,4	330	778,7	761
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	36 364	26 968	32 852
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	36 364	26 968	32 852
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-17,5%	-17,5%	-17,5%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	30 000	22 249	27 102
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	30 000	22 249	27 102
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	30 000	22 249	27 102
12	Корректировка на тип объекта, %	оценка	-10,0%	-10,0%	-10,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	27 000	20 024	24 392
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	27 000	20 024	24 392
16	Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	27 000	20 024	24 392
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 х стр.18)	оценка	27 000	20 024	24 392
20	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)	оценка	27 000	20 024	24 392
22	Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, %	оценка	-10,0%	0,0%	-5,0%
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)		24 300	20 024	23 173
23	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	20%	10%	15%
24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,20	1,10	1,15
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,83	0,91	0,87
26	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,61	
27	Весовой коэффициент	-	32%	35%	33%
28	Сумма весов	-		1,00	
29	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.23 х стр.27 / стр.28)	-	7 753	6 969	7 714
30	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			22 436	
31	Общая площадь объекта оценки, кв.м			1343,4	
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30х стр.31)			30 141 005	
33	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)			30 140 000	

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	27 400 000	6 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	1341,2	1566	316
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	17 497	20 570
4	Корректировка на дату оценки, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	17 497	20 570
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	14 872	17 484

8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	14 872	17 484
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	-23,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	14 872	13 463
12	Корректировка на тип объекта, %	оценка	-10,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	13 385	13 463
14	Корректировка на функциональное назначение помещения, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	13 385	13 463
16	Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости, %	оценка	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	13 385	13 463
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 х стр.18)	оценка	13 385	13 463
20	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)	оценка	13 385	13 463
22	Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, %	оценка	0,0%	-10,0%
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)		13 385	12 117
23	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	10%	33%
24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,10	1,33
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,91	0,75
26	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5		1,66	
27	Весовой коэффициент	-	55%	45%
28	Сумма весов	-	1,00	
29	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.23 х стр.27 / стр.28)	-	7 326	5 485
30	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		12 811	
31	Общая площадь объекта оценки, кв.м		1341,2	
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30х стр.31)		17 181 884	
33	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		17 180 000	

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	27 400 000	6 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	1341,2	1566	316
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	17 497	20 570
4	Корректировка на дату оценки, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	17 497	20 570
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	14 872	17 484
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	14 872	17 484
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	-23,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	14 872	13 463
12	Корректировка на тип объекта, %	оценка	-10,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	13 385	13 463
14	Корректировка на функциональное назначение помещения, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	13 385	13 463
16	Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости, %	оценка	0,0%	0,0%

17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	13 385	13 463
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 х стр.18)	оценка	13 385	13 463
20	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)	оценка	13 385	13 463
22	Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, %	оценка	0,0%	0,0%
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)		13 385	13 463
23	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	10%	23%
24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,10	1,23
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,91	0,81
26	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5		1,72	
27	Весовой коэффициент	-	53%	47%
28	Сумма весов	-	1,00	
29	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.23 х стр.27 / стр.28)	-	7 066	6 356
30	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		13 422 – 5 610 = 7 812 руб.	
31	Общая площадь объекта оценки, кв.м		1366,7	
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30х стр.31)		10 676 660	
33	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		10 680 000	

Таким образом стоимость помещения расположенного на 5-ом этаже,, площадью 1366,7кв.м. составляет с учетом округления (без учета НДС):
10 680 000

(десять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей

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

58 000 000

(пятьдесят восемь миллионов) 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.	30 140 000
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	17 180 000
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	10 680 000

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: 58 000 000 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 6000 руб./ кв.м. до 70000 руб./ кв.м. полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

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

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

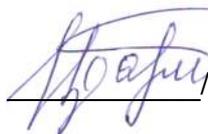
Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилого помещения общей площадью 4051,3 кв.м., номера на поэтажном плане: 3 этаж: 1-29, 18а, 19а, 4 этаж: 1-7, 9-31, 33-43, 45, 48, антресоль 1, 5 этаж: 1-6, 8-9, 11-13, 17-18, 22, 23, 28-36: антресоль: 1. Этаж: 3,4,5., расположенного по адресу: РФ, Республика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

58 000 000
(пятьдесят восемь миллионов) 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.

30 сентября 2022 г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

8.1 Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

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

8.2 Перечень используемых источников информации

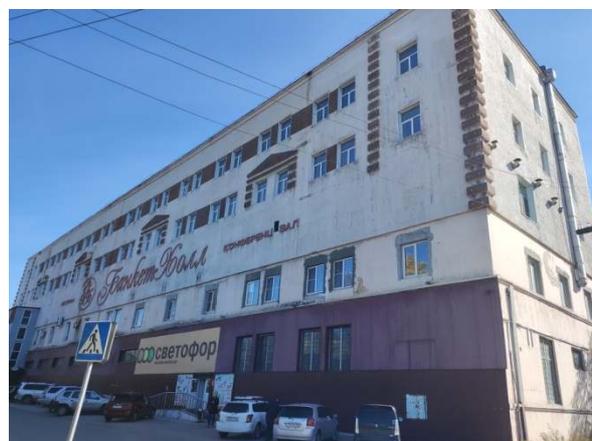
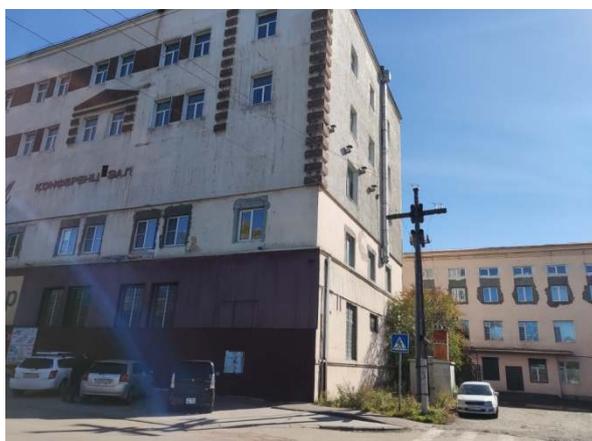
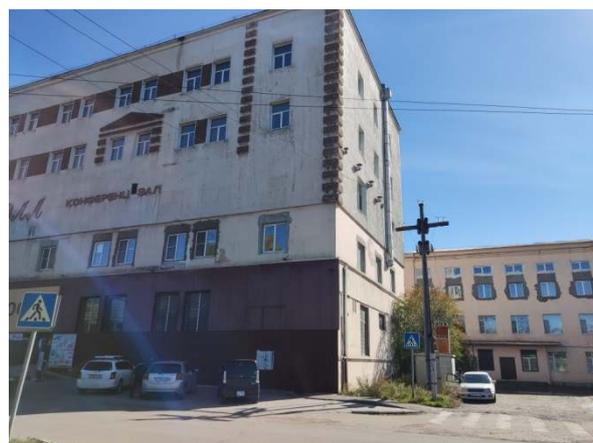
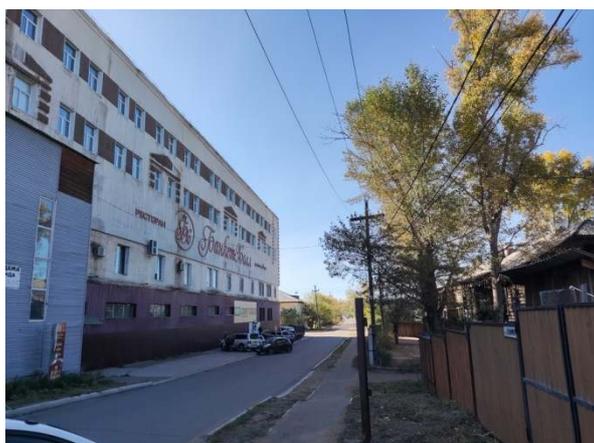
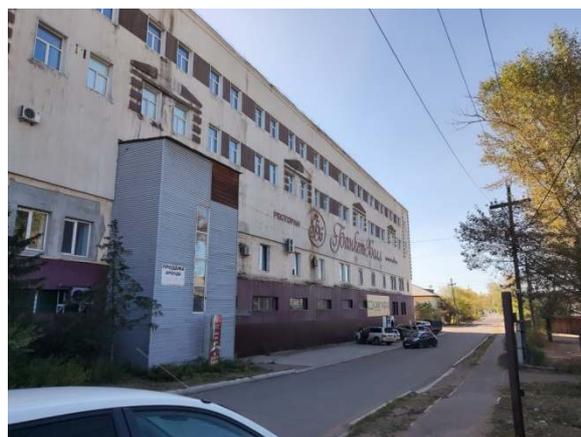
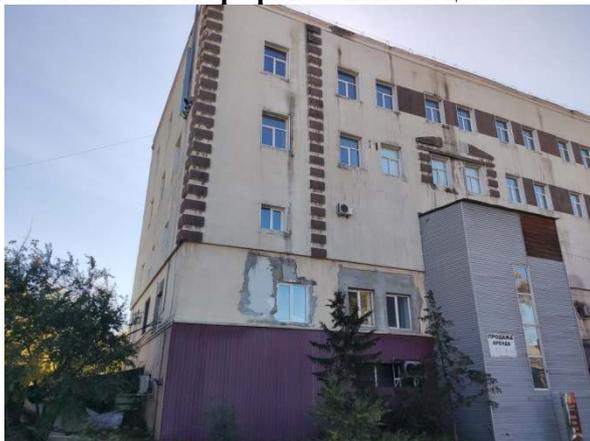
Нормативные документы:

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

Специальная литература:

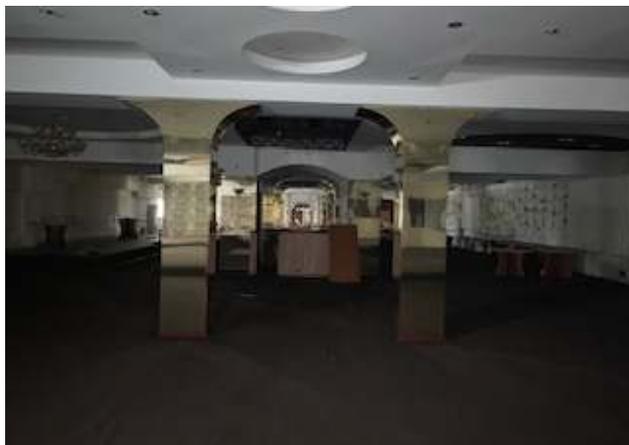
9. Верховзина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
10. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
11. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
12. Грибовский С.В.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

Приложение 1 Фотографии объекта оценки

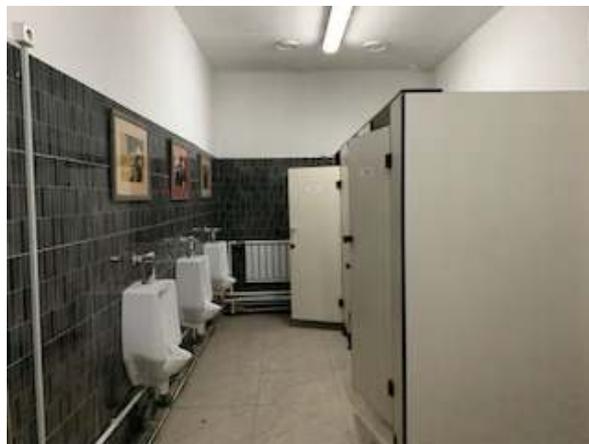
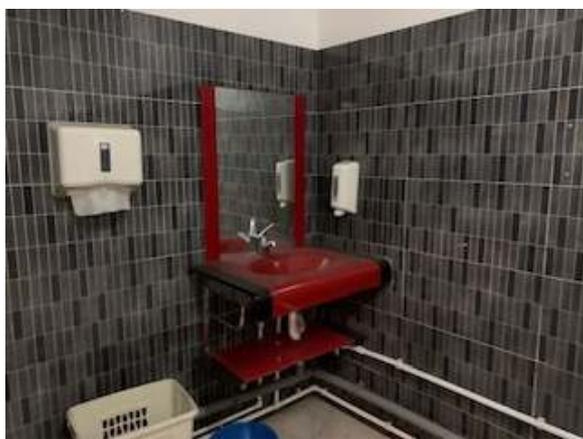
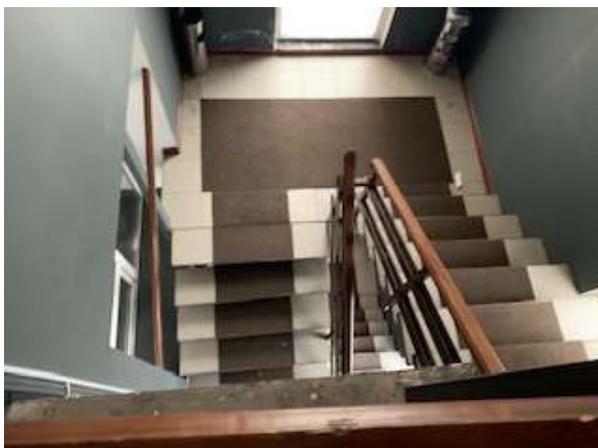


3 этаж.





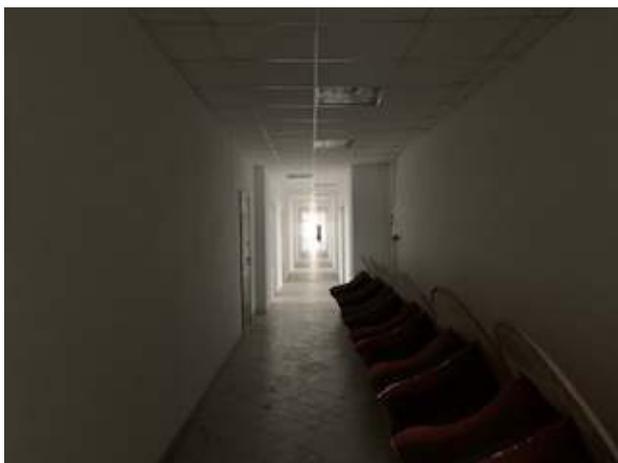


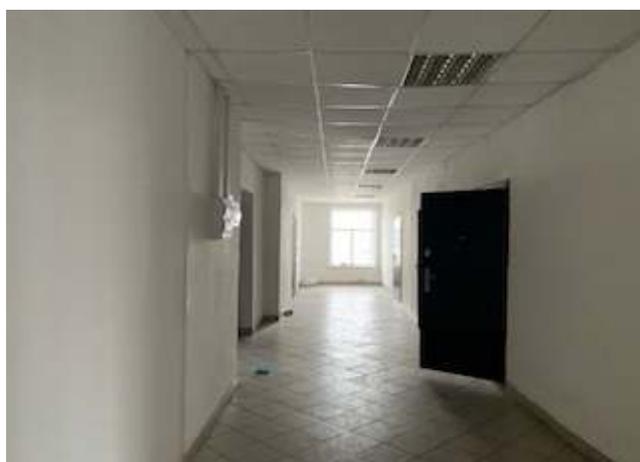


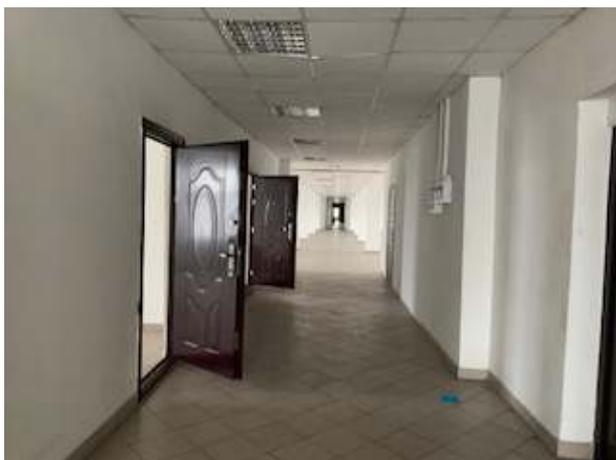


4 этаж



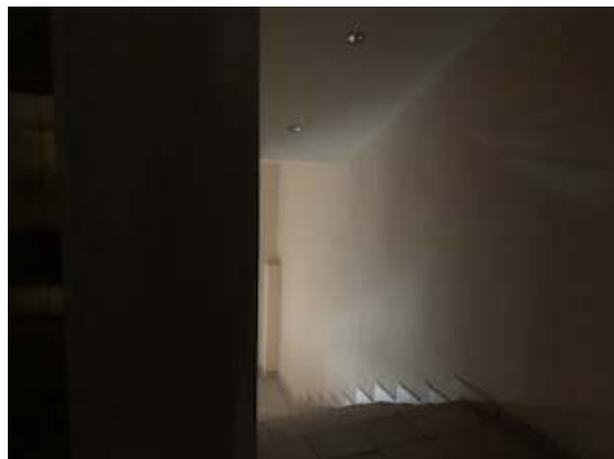
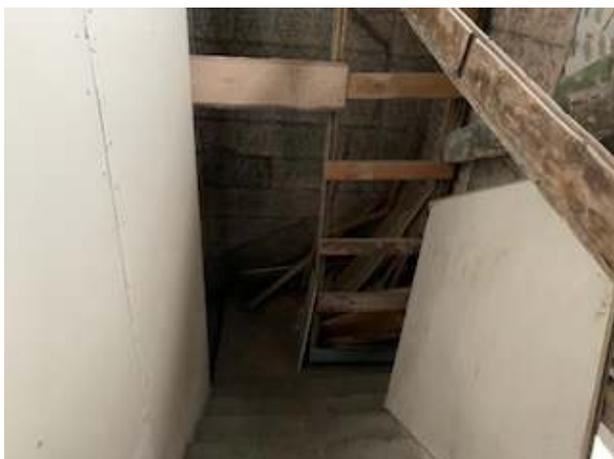






5 этаж







Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22840B4FC0009

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ : Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, блок Е, оф. 308	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованные 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, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» июня 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2022 г. по «19» июня 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от 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 осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

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

От имени Страховщика:

М.П.  /
А.А. Синько

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «20» июня 2022 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

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

г. Москва

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

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Бадамыренова Цыжигма Аюровна
Паспортные данные: Сер. 8112 №493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багульник, квартал 3, д. 5
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-risk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительными (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов 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 установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При выплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Бадамыренова Цыжигма Аюровна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:
(Архангельский С.Ю., Начальник отдела страхования физических и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №8344432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)





**А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 032608260340

(инн)

включен в реестр членов РОО:

04 декабря 2007 года, регистрационный № 001683

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000635 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022018-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

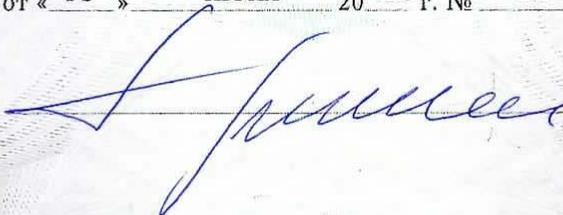
выдан

Бадмацыреновой Цыжигме Аюровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 18 » июня 20 24 г.





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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sroro.ru | Web: www.sroro.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацыреновой Цыжигмы Аюуровны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюуровна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 04 » декабря 2007 г. за регистрационным номером 001683

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общество с ограниченной ответственностью "Оценка инфо" (ИНН 0326499191)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №5074, результат: Пройдена;
2. Плановая, 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 03.03.2022 - 03.03.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Пройдена

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков

М.П.



Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 13.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	(вид объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____	Всего листов выписки: _____
14.05.2021 № 99/2021		
Кадастровый номер:	03:24:000000:59103	

Номер кадастрового квартала:	03:24:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2013
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2328, Условный номер: 03-03-01/040/2006-299
Адрес:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцимика, д. 30/Б
Площадь:	4051.3
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3,4,5
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	34432039.21

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Помещение		<small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> :	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.05.2021 № 99/2021			
Кадастровый номер:		03:24:000000-59103	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись инициалы, фамилия

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № __	Раздела 2	Всего листов раздела 2: __	Всего листов выписки: __
14.05.2021 № 99/2021		03:24:000000:59103	
Кадастровый номер:		03:24:000000:59103	
1.	Правообладатель (правообладатели):	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	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 03:24:000000:59103-03/054/2021-9 от 04.05.2021	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Доверительное управление	
вид:		12.05.2021	
дата государственной регистрации:		03:24:000000:59103-03/054/2021-10	
номер государственной регистрации:		с 04.05.2021 по 01.09.2024	
3.	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН: 7706671050	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		"Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 30.12.2009	
основание государственной регистрации:		данные отсутствуют	
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Правотязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись
М.П.	
инициалы, фамилия	

Технический паспорт на
помещение
инвентаризационный
лист №

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



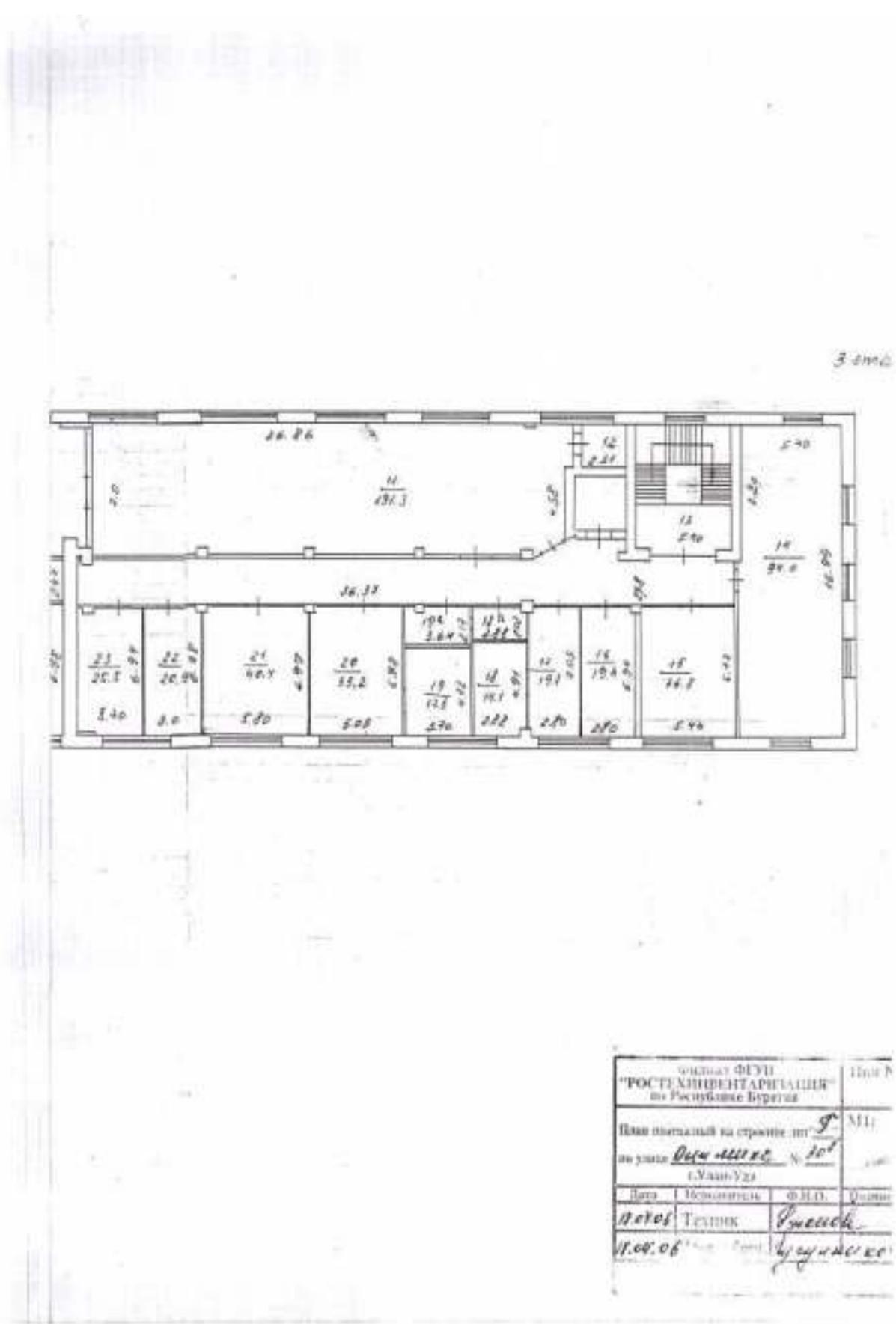
М.П.

2. Экспликация к поэтажному плану

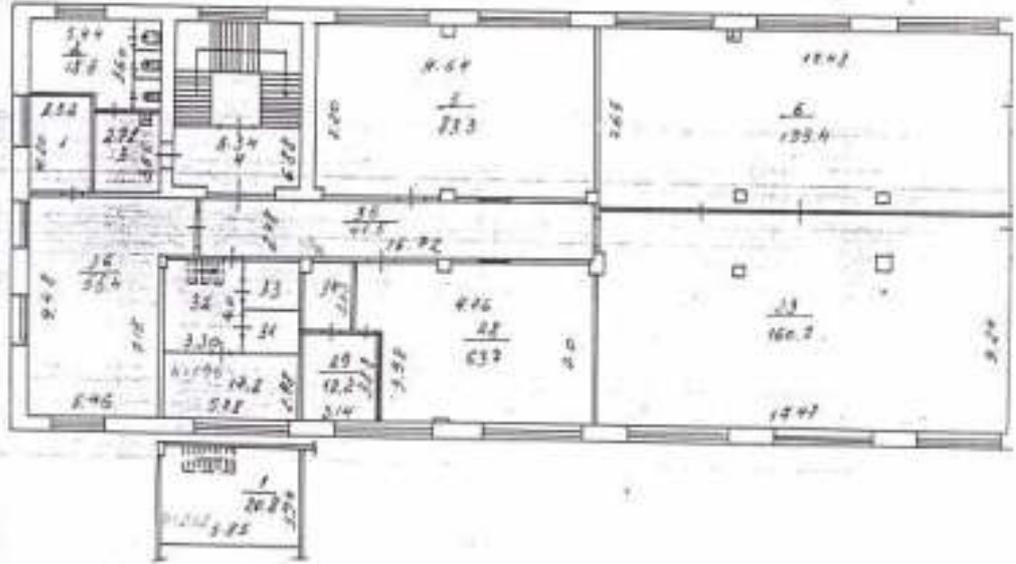
Дата записи	Литер по плану	этаж	№ помещения	№ по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру в м ²			Высота помещения по внутреннему обмеру в метрах
						Общая площадь	В том числе		
							производственная	подсобная	
18.04.06г	Г			18	кабинет	22.0	22.0		
				19	кабинет	17.6	17.6		
				20	кабинет	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 строении № 9			М/1
по улице <u>Ольга Мухоморова</u> № 10 ^а			
г. Улан-Удэ			
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
11.08.06	Технический	Ромашкин	
			Бурятия





Имя №	
Организация	ООО "ПРОСТРАНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ"
Адрес	г. Омск, ул. Пушкинская, 30 ^Б
Дата	18.04.06
Подпись	Суровый
Подпись	Кузнецков

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-		

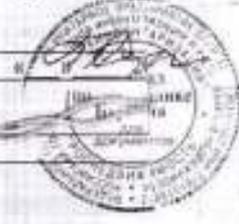


« 18 » апреля 2006 г. исполнитель Русанова Л.М. *Русанова*

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

8. Отметки о последующих обследованиях

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



К сведению собственника помещения

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ АНАЛОГАХ.

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

Фотографии (27) Недвижимости Характеристики Ипотека **5.0** Журнал



Посмотреть 27 фотографий






Седунова Евгения Александровна
+7 964 402-21-03

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX-XX-XX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Связаться в мессенджере



Недвижимость свободного назначения, 330 м²
12 000 000 ₽
36 364 ₽/м²

Зеленхоз, ул. Арбузова
На карте

Стоимость услуг для покупателя 120 000 ₽

В избранное

[Рассчитать ипотеку](#)

Описание

Изменено: 21.03.22 50 просмотров

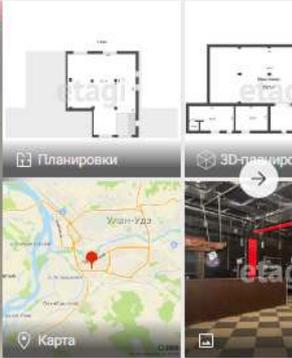
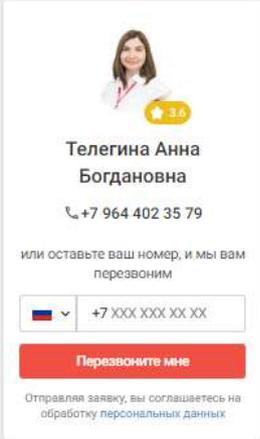
Продается коммерческое помещение на втором этаже отдельно стоящего двухэтажного здания вместе с земельным участком. Общая площадь помещения - 375 кв.м.: второй этаж - 185, мансардный этаж - 122, лестница - 11,7, котельная - 11,4, цокольное помещение (теплый гараж) - 45. Площадь участка - 7 соток. Подходит для постройки дополнительных зданий коммерческого назначения; также есть возможность расширения. Первая линия возле оживленной трассы, отдельный вход, место для парковки. Ранее функционировала билiardная, поэтому можно приобрести как билiardную со всем оборудованием. Также подходит под офис, магазин, СТО и другие виды деятельности. Помещение благоустроенное, очень теплое, с ремонтом: пластиковые стеклопакеты, на полу линолеум, стены оштукатурены, покрашены, подвесной потолок, на каждом этаже кондиционеры. Здание построено из газобетона в 2013 году, каркас железобетонный. Утеплитель Кнауф - 10 см (газобетонные стены), 15 см (ж/б каркас). Перекрытия между 1 и 2 этажами - ж/бетонные, между 2 и мансардным - деревянные (двойной брус). Автономное отопление - дизельный котел Китуррами. Вода - скважина. На первом этаже здания - продуктовый магазин. Звоните!

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

Галерея О недвижимости Характеристики Ипотека Журнал



Посмотреть 27 фотографий

Офис, 778.7м²
 р-н Саяны, ул. Бабушкина
[На карте](#)

21 000 000 ₽
~~22 000 000 ₽~~
 26 968 ₽/м²

Стоимость услуг для покупателя бесплатно

[Рассчитать ипотеку](#)

Описание
 Изменено: 18.08.22 224 просмотра

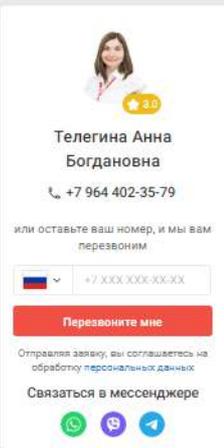
Продано помещение по улице Бабушкина 778,7 квадратных метров. Здание из двух этажей. Рядом находится сауна "Сенатор". Хорошие подъездные пути и просторные площадки для фантазии. На данной территории можно организовать пекарню или кондитерский цех. Хватит места для всего. Просторная парковка. Может вы задумали вести свой бизнес или расширить существующий, рассмотрите данное предложение. Возможен торг. Работаем с ипотекой на коммерческие помещения. Консультация бесплатная. Звоните! Возможен обмен на квартиры.

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

Фотографии (27) О недвижимости Характеристики Ипотека Журнал



Посмотреть 27 фотографий



Офис, 778.7 м²
 Саяны, ул. Бабушкина
[На карте](#)

22 000 000 ₽
~~26 000 000 ₽~~
 28 252 ₽/м²

Стоимость услуг для покупателя 220 000 ₽

[Рассчитать ипотеку](#)

Описание
 Изменено: 25.03.22 195 просмотров

Продано помещение по улице Бабушкина 778,7 квадратных метров. Здание из двух этажей. Рядом находится сауна "Сенатор". Хорошие подъездные пути и просторные площадки для фантазии. На данной территории можно организовать пекарню или кондитерский цех. Хватит места для всего. Просторная парковка. Может вы задумали вести свой бизнес или расширить существующий, рассмотрите данное предложение. Возможен торг. Работаем с ипотекой на коммерческие помещения. Консультация бесплатная. Звоните!

Цена с марта месяца снизилась .

ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/272884426/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Сервисы

Недвижимость в Улан-Уде > Коммерческая > Продажа готовых бизнесов в Улан-Уде > Железнодорожный > Коллективная улица

27 сен, 21:30 36 просмотров, 0 за сегодня

Готовый бизнес, 761,3 м²
Бурятия респ. Улан-Уда р-н Железнодорожный Коллективная ул., 15 На карте

В избранное



3 фото

25 000 000 ₽
Следить за изменением цены
УСН
+7 924 774-85-07
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Специалист работает с 09:00 до 21:00
Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79247748507

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Атриум
Документы проверены

РИЕЛТОР
Марина Дагаева

domclick.ru РЕКЛАМА
Ипотека в СберБанке от 5.3%
Ипотека онлайн. Без подтверждения дохода. Решения - 2 минуты. Оставьте заявку!

ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/272884426/

3 фото

761,3 м²
Площадь

Продается готовый бизнес, кафе

Рядом ул. Гагарина, Тельмана, Чертенкова

Здание расположено в Железнодорожном районе, район с развитой инфраструктурой, первая линия, отличный пеший и автомобильный трафик.

Двухэтажное здание общей площадью 761,3 кв м, расположено на участке 900 кв м.

На первом этаже расположено кафе на 50 посадочных мест+кухня, производственный цех, 3 сан узла, второй этаж-банкетный зал на 100 посадочных мест+административные помещения, 3 сан узла.

Здание благоустроенное; отопление, вода, канализация-централизованное, газ.

Торговый зал, кухня, административные помещения полностью укомплектованы мебелью и производственным оборудованием.

На территории имеется капитальный гараж на 2 автомобиля.

Имеется долгосрочный арендатор, с наработанной клиентурой.

Рассмотрим все варианты!

=====

Звоните прямо сейчас!

Добавьте объявление в избранное, чтобы не потерять.

25 000 000 ₽
+7 924 774-85-07
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Атриум
Документы проверены

РИЕЛТОР
Марина Дагаева

simpleestate.ru РЕКЛАМА
Готовый арендный бизнес
Инвестиции в коммерческую недвижимость. Стабильный доход. Узнайте подробнее!
Узнать больше

loran-rieltor.ru РЕКЛАМА
Агентство недвижимости Улан-Удэ
Ответь на 8 вопросов и получи расчет стоимости недвижимости для покупки в Москве!
Быстрый расчет стоимости
Перейти на сайт

bratsk.domclick.ru РЕКЛАМА
1-к квартира 37 м², Гагарина. 2 500 000 ₽

ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/273389001/ 🔍 📄 ☆

26 сен, 08:52 👁️ 32 просмотра, 0 за сегодня 👤 Платное

Торговая площадь, 2 500 м²

Бурятия респ., Улан-Уда, р-н Железнодорожный, Октябрьская ул., 48 [На карте](#)

📌 В избранное 🔗 📄 📷 📞 🚫



📷 29 фото 🏠 Циан 10 13119477 Avito

2 500 м² 3 из 3 Занято до дек 2022
Площадь Этаж Помещение

Продается База, два производственных-административных здания общей площадью, 2,500 кв.м, МОЖНО КУПИТЬ ПО ОТДЕЛЬНОСТИ. Расположенное на земельном участке 44 сотки в собственности. Кадастровый номер: 03:24:022227:1159. Территория огорожена. Расположено в Железнодорожном районе города Улан-Удэ (конечная остановка трамвая 4), удобная транспортная развязка во все районы города, подъезд для любых большегрузных автомобилей.

1-ый объект 2-х этажный (кирпичное здание) площадью 1430 кв.м и 136 кв.м под складские помещения, высота потолков 4м земельный участок 26 соток. Кадастровый номер 03:24:022227:109. Цена: 27 400 000
2-ой объект: 2-х этажный площадью 871 кв.м (кирпичное здание), высота потолков 3м земельный участок 15 соток Кадастровый номер: 03:24:022227:1012 . Цена: 17 400 000

44 800 000 ₮ 📉
17 920 ₮ за м²

+7 902 160-83-83

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на Циан. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
НЕАЛ Неал-Недвижимость 📄
Документы проверены

🏠 molsk-na-amsl РЕКЛАМА

**3-к квартира 56 м²,
Машинная.
2 600 000 ₮**

Машинная улица, 19.
2 600 000 ₮

[Узнать больше](#)

🏦 АТБ РЕКЛАМА

**Депозиты в банке
АТБ от 5,9% годовых**

От 3 до 12 месяцев.
Максимальная сумма не ограничена. Оставьте заявку онлайн!

[Узнать больше](#)

☕ franchizacoffee РЕКЛАМА

**Франшиза 2 в 1 -
Кофе + Вафли**

Запуск 1 месяц. Доход от 100 тыс. рублей. Наценка до 800%. Прошлогодние цены.

[Узнать больше](#)

ulan-ude.etagi.com/commerce/2913834/

Каталог квартир Дома и участки Коммерческая Гаражи Ипотека Франшиза Самолет Вакансии Журнал Этажи Бонус Покупка в другом городе

Галерея О недвижимости Характеристики Ипотека Журнал



Посмотреть 9 фотографий

Офис, 316м² **6 500 000 ₹**
20 570 ₹/м²

р-н Проспект автомобилистов, ул. Ботаническая
[На карте](#)

Стоимость услуг для покупателя **бесплатно**

[Рассчитать ипотеку](#)

В избранное

Ирина Александровна
+7 964 407 25 09

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XX XX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных.

Описание
Изменено: 30.08.22 81 просмотр

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