



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 № 99-1/23

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества:

- Нежилое помещение, общей площадью: 123 кв.м. Кадастровый номер: 03:24:010638:40, этаж 1, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.6, пом. I.



<u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u>	30 марта 2023 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	03 апреля 2023 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Договор № 99/23 от 28.03.2023г. на оказание оценочных услуг.
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Альянс»
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо».

УЛАН-УДЭ,
2023 г.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

ООО «Оценка инфо» на основании договора 99/23 от 28.03.2023 г., на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества: - нежилое помещение, площадью: 123 кв.м. Кадастровый номер: 03:24:010638:40, этаж 1, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.6, пом. I.

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **30.03.2023 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **28.03.2023г. по 03.04.2023 г.** Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

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

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 30.03.2023г.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 30.03.2023 г.

Дата составления Отчета: 03.04.2023 г.

Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общей площадью 123 кв.м., кадастровый номер: 03:24:010638:40, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д. 6, пом. I, составляет (с учетом округления и без НДС):

4 050 000

(четыре миллиона пятьдесят тысяч) рублей.

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

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»

03.04.2023 г



Ц.А. Бадмацыренова



Содержание

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
1. 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	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц.....	11
2.2 Описание местоположения рассматриваемого объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	12
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	15
Рис.3. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г.	16
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	16
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	18
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.	19
Рис.5. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г.	20
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	34
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	36
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	36
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	37
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	37
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	38
5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом.....	38
5.1.1. Описание объектов-аналогов.....	38
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	40
5.3. Определение справедливой стоимости доходным подходом.....	43
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	48
7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта	50
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	51
Приложение 1 Фотографии объекта.....	52
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	57
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика.....	65



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	99-1/23 от 03.04.2023 г.
Основание для проведения оценки	Договор № 99/23 от 28.03.2023г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта недвижимого имущества	- Нежилое помещение, общей площадью: 123 кв.м. Кадастровый номер: 03:24:010638:40, 1 этаж, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.6, пом. I;.
Краткое описание имущественных прав	Собственность
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	Общество с ограниченной ответственностью «Альянс» ИНН: 3804115494, ОГРН: 1213800024404.
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	30.03.2023г.
Период проведения работ	28.03.-03.04.2023г..
Дата составления Отчета	03.04.2023г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Выписки из ЕГРН от 10.01.2023г. (прошито пронумеровано на 7-х листах ГБУ « МФЦ РБ»)
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	3 900 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	4 200 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	4 050 000 рублей
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. 3. Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); 4. Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

1.1 Задание на оценку

Согласно Договору № 99/23 от 28.03.2023г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объекта оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	- Справедливая стоимость нежилого помещения, общей площадью: 123 кв.м. Кадастровый номер: 03:24:010638:40, 1 этаж, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.6, пом. I;.
Идентификация объекта	- Нежилое помещение, общей площадью: 123 кв.м. Кадастровый номер: 03:24:010638:40, 1 этаж, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.6, пом. I;.
Состав объекта оценки	- Нежилое помещение состоит из нескольких помещений различной площади, торговый зал, подсобные и складские помещения.
Характеристика объекта недвижимого имущества	Нежилое помещение расположено на 1 этаже, многоквартирного жилого дома, помещение имеет простую отделку в среднем техническом пригодном для эксплуатации, состоянии. Стены ровные окрашены, потолок окрашен, помещение под охраной, имеется кондиционеры, освещение и коммуникации все есть.
Вид объекта	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты свободного назначения, которые



	возможно использовать под любой вид деятельности в том, числе и под торговлю
Имущественные права на объект оценки:	
Вид права	Собственность на основании Выписки из ЕГРН, номер и дата государственной регистрации 03:24:010638:40-03/048/2023-24 от 10.01.2023г.
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Альянс» ИНН: 3804115494, ОГРН: 1213800024404.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	При оценке объекта недвижимого имущества учитывается, что все объекты находятся в собственности ООО «Альянс». Оценщику известны следующие ограничения (обременения) права помещения по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.6, пом. I,.: - аренда: номер государственной регистрации 03:24:010638:40-03/048/2023-25 от 10.01.2023 г. - аренда: номер государственной регистрации 03:24:010638:40-03/048/2023-18 от 06.05.2022 г., - аренда: номер государственной регистрации 03:24:010638:40-03/048/2021-16 от 22.10.2021 г. - - аренда: номер государственной регистрации 03:24:010638:40-03/048/2019-10 от 21.02.2019 г.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости объектов недвижимого имущества для целей использования результатов оценки при совершении любых сделок с объектами оценки, не запрещенных законодательством Российской Федерации
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» 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
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки)
Дата оценки	30.03.2023 г.
Предпосылки стоимости	- Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование объекта, в качестве коммерческого помещения, свободного назначения, в том числе и под торговлю. - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники), поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международной стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Сроки выполнения	28.03.2023 – 03.04.2023 г
Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено. Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: аренды, а так на оценивается на допущении, что он свободен от каких либо иных видов ограничений или обременений.
Иные существенные допущения	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке. В данном случае иных допущений не выявлено.
Ограничения оценки	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя



	ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, которые выходят за рамки использования и целей оценки (для отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»)), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы предоставленные для оценки	<i>Правоустанавливающие документы</i> - Копия Выписки из ЕГРН т 10.01.2023 г., сведения об основных характеристиках объекта
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);	Не установлено
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Определение иных расчетных величин не требуется

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Альянс», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Представителя по доверенности Александровой Надежды Андреевны, действующего на основании Доверенности 38АА 3753868 от 01.04.2022 г
РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	Место нахождения: Российская Федерация, г. Братск, Ж/Р Гидростроитель, Д.П 26 161 00 00 ИНН 804115494 / ОГРН 1213800024404 от 17.01.2021г.

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

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»



деятельности	
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, 8(9021) 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2022 г по 19 июня 2023 г. Страховой полис № 22840B4FC0009.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

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

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

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

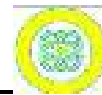
Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

Оцениваемый объект недвижимости по документам представляет собой нежилое помещение. 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 Исполнителя и Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций.

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

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

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

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

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

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

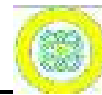
В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в расчетах и анализе рынка недвижимости, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток Допущения, связанные с различными этапами расчетов,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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий Отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Исполнитель и Оценщики, участвующие в работе, сохраняют конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от Заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не



распространяются на обязанность Исполнителя и Оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

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

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

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

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

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

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

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

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

В ходе определения стоимости объекта, оценщик указывает итоговую стоимость без учета НДС. В ходе Анализа рынка можно обнаружить объявления которые зачастую подаются собственниками (физическими лицами), к тому же стоит отметить что не все юридические лица, обслуживаются с учетом НДС. Тема под названием «НДС в рыночной стоимости объекта оценки» является одной из нескольких «законсервированных» тем, актуальность которых признается, вроде бы, всеми, но далее периодически вспыхивающих перепалок на оценочных форумах с места не сдвигается.¹ Поэтому оценщик, указывая стоимость, не должен выделять из нее какие-либо налоги, так же оценщику не нужно анализировать аналоги на предмет наличия в них НДС, с последующем его вычитанием.²

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

1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО³, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

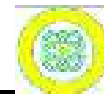
Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции (an orderly transaction) между участниками рынка на дату измерения. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций



оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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



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

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

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

Нежилое помещение

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

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

Таблица 5

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации	Субъект права	Вид права
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 123 кв.м. Этаж: 1 этаж, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.6, пом. I;	03:24:010638:40	03:24:010638:40-03/048/2023-24 от 10.01.2023г.	ООО «Альянс»	собственность

Существующие ограничения (обременения права) в Выписке из ЕГРН, зарегистрировано: аренда.

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

2.2 Описание местоположения рассматриваемого объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики

Оцениваемый объект расположен по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.6, пом. I.

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

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

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

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

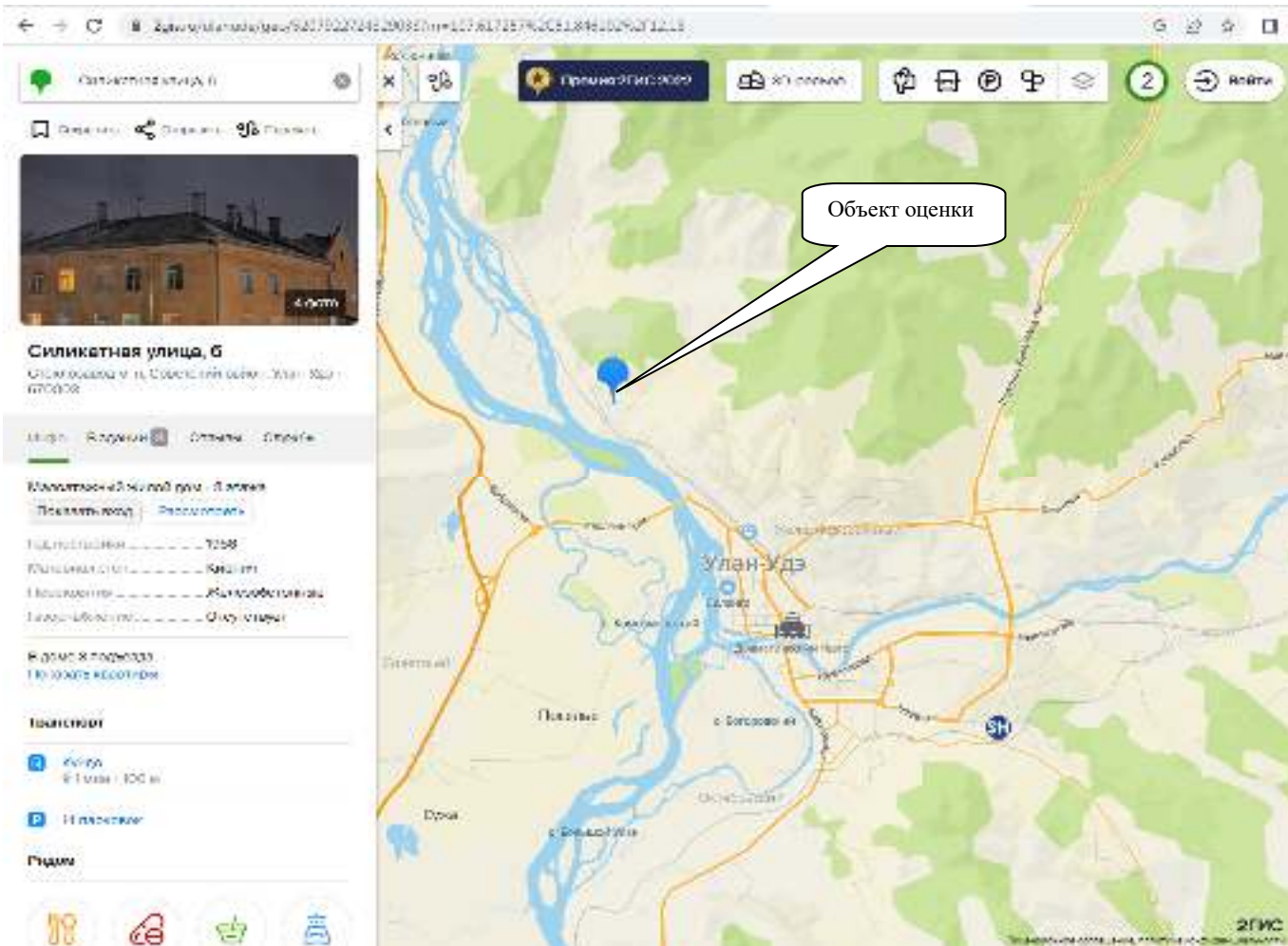


Рис. 1 Локальное местоположение объекта в черте г. Улан-Удэ.

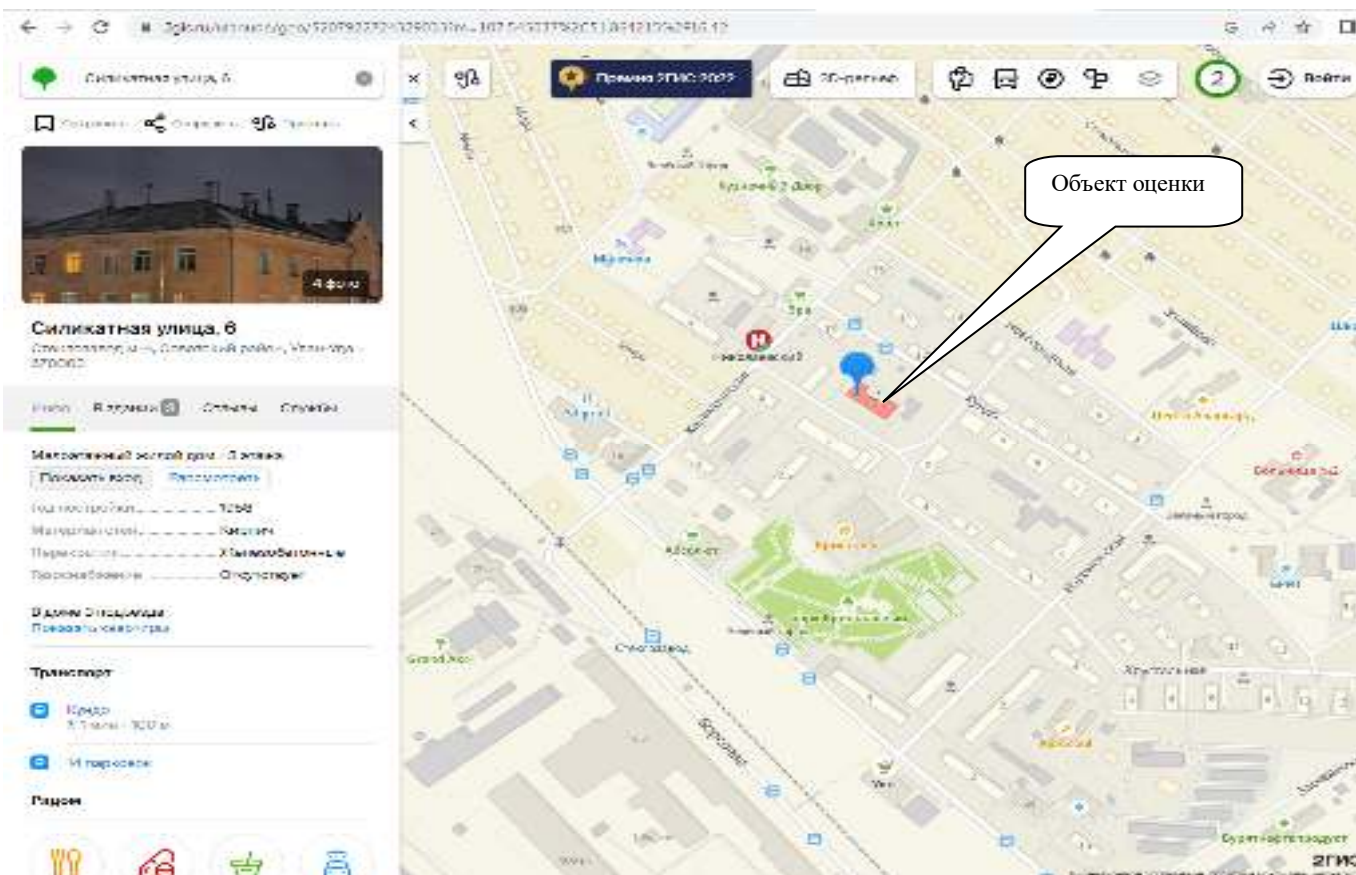


Рис. 2. Локальное местоположение объекта оценки



Описание и характеристики оцениваемого помещения составлены на основании копии выписки из ЕГРН от 10.03.2023г., и на основании данных визуального осмотра.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблице 6

Таблица 6 Основные характеристики нежилого помещения

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по документам	Помещение, назначение: нежилое	- Копия выписки из ЕГРН .
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.6, пом. I..	- Копия выписки из ЕГРН .
Площадь объекта	123 кв.м.	- Копия выписки из ЕГРН .
Кадастровый номер	03:24:010638:40	- Копия выписки из ЕГРН .
Год постройки	1958	Согласно данным https://2gis.ru/ulanude/
Этажность	1 этаж	- Копия выписки из ЕГРН
Текущее использование	Нежилое помещение – магазин с подсобными и складскими площадями, расположенные на 1-ом этаже многоквартирного жилого дома.	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Данные на основании осмотра
характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые могут повлиять на результаты оценки объекта оценки	Наличие отдельного входа, наличие в помещении своих коммуникаций.	Данные на основании осмотра
Материал дверных/оконных проёмов	Металлические/ПВХ	Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	Класс отделки простая, требует незначительных улучшений с возможностью проведения косметического ремонта не во всех частях помещения. Помещение в пригодном техническом состоянии. Потолки и стены окрашены, на полах плитка.	Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральные	Данные на основании осмотра
Конструктивная система здания	Фундамент, бетонные блоки, бетон, стены – кирпичные, перегородки частично кирпичные и гипсоременные. Здание капитального строительства 1958 года постройки	Данные на основании осмотра
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки	Помещение используется в качестве торгового помещения с подсобными и складскими помещениями. Помещение возможно использовать как объект свободного назначения, под любой вид деятельности, кафе, офис, магазин, сфера обслуживания и т.д.	Данные на основании осмотра

Таблица 7. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Низкая. В окружении объекта есть объекты старой жилой постройки, сам по себе район считается территорией старой советской постройки, так как его строили для бывшего завода « Стеклозавод», в момент когда завод перестал функционировать и полностью был развален в перестроечные времена, район стал депрессивным . Есть общественные здания: Дом культуры, парк, Больница, образовательные учреждения: детские сады, школа, остановки общественного транспорта рядом, проходящих маршрутов не так много, транспортная доступность относительно центральной части города затруднена. Так же в районе есть промышленная и производственная застройка, представленная в виде старых полуразрушенных зданий, по району проходят ж/д пути , и большая территория старых СНТ, а так же индивидуального жилищного строительства.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Данный район относится к депрессивному району, и имеет свой специфику, не смотря на то, что в окружении объекта оценки есть общественно-деловые объекты, но относятся они только к территории окружающей застройки. Зброшенные и не функционирующие промышленные объекты , говорят об отсутствии рабочих мест и не привлекательности района в целом.



2.3. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Район объекта имеет депрессивное состояние, происходит большой отток людей, из-за отсутствие рабочих мест, в окружении находятся различные здания общественные, образовательные, промышленные и производственные старые и заброшенные объекты, территории старых заводов, ж/д пути, СНТ, индивидуальная жилая застройка. Относительно объекта оценки рядом расположены остановки общественного транспорта. Так как объект оценки на текущий момент используется как магазин, то стоит отметить, что проходимость напрямую зависит только от жителей данного района, и соответственно она не столь высокая и большая. В целом данный район можно отнести к окраине городской черты, так как дальше расположены уже объекты индивидуального жилья, дачи, и объекты связанные с обороной.

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

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



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

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

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

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

Двухлетний спад.

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

В феврале 2023⁵ года на потребительском рынке рост цен в ежемесячном выражении замедлился до 0,46% м/м. В годовом выражении темпы снизились до 10,99% г/г. Темпы продовольственной инфляции снизились (0,79% м/м) за счет замедления удорожания плодоовощной продукции (6,69% м/м) и снижения цен на остальные продукты питания (-0,03% м/м). В секторе непродовольственных товаров зафиксирована дефляция (снижение цен на -0,08% м/м). В секторе услуг рост цен замедлился до 0,72% м/м. На неделе с 28 февраля по 6 марта 2023 г. цены не изменились (0,00%). В годовом выражении рост цен замедлился до 9,43% г/г. На отчетной неделе продолжили снижаться цены на продовольственные товары (-0,13%) за счет продолжающегося удешевления плодоовощной продукции, на остальные продукты питания рост цен возобновился умеренными темпами (0,05%). В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,06% на фоне удорожания легковых автомобилей отечественной марки. В секторе услуг рост цен также возобновился после дефляции на прошлой неделе (0,10%) на фоне удорожания санаторно-оздоровительных услуг и замедления снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция в феврале.

⁴ <https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62fb84559a7947562171ac25>

⁵ <https://www.economy.gov.ru/material/file/03f2b557282677c3709cb5df9c03b622/10032023.pdf>



1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в феврале 2023 г. составила 0,46% м/м (январь 2023 г.: 0,84% м/м), с исключением сезонного фактора – рост цен замедлился до 0,19% м/м SA2 (0,41% м/м SA месяцем ранее). Годовые темпы продолжили снижаться – до 10,99% г/г (в январе: 11,77% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,79% м/м после 1,32% м/м в январе, с исключением сезонного фактора – рост цен на 0,24% м/м SA (0,51% м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию рост цен замедлился (6,69% м/м после 11,38% м/м в январе). На остальные продукты питания цены снизились (-0,03% м/м) после незначительного роста цен в январе (0,06% м/м). Ускорилось снижение цен на мясопродукты, возобновилось снижение цен на масложировую продукцию, муку, продолжили дешеветь макаронные и крупяные изделия, сахар. Вместе с тем продолжили расти цены на хлеб и хлебобулочные изделия, молоко и молочную продукцию, возобновился рост цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров в феврале 2023 г. зафиксирована дефляция (-0,08% м/м после 0,21% м/м в январе, с исключением сезонного фактора цены снизились на -0,13% м/м SA после 0,14% м/м SA месяцем ранее). На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены снизились (-0,11% м/м после роста на 0,21% м/м в январе). Возобновилось снижение цен на телерадиотовары, средства связи, моющие и чистящие средства, ускорилось удешевление электротоваров и других бытовых приборов, строительных материалов. На легковые автомобили рост цен замедлился за счет снижения темпов роста цен на поддержанные автомобили иностранной марки.

4. В секторе услуг в феврале 2023 г. рост цен замедлился до 0,72% м/м после 1,01% м/м в январе. С исключением сезонного фактора – рост на 0,53% м/м SA после 0,64% м/м SA месяцем ранее. Замедлился рост цен на бытовые услуги, медицинские, услуги организаций культуры, санаториев, подешевели услуги страхования. Вместе с тем выросли цены на услуги зарубежного туризма, услуги гостиниц и экскурсионные услуги. На услуги пассажирского транспорта цены выросли за счет удорожания авиабилетов, при этом на железнодорожном транспорте цены снизились.

Потребительская инфляция с 28 февраля по 6 марта.

1. За неделю с 28 февраля по 6 марта цены не изменились (0,00%).

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,13% (снижение на -0,10% недель ранее) за счет ускорившегося удешевления плодоовощной продукции (-2,02% после -0,80% недель ранее). На продовольственные товары за исключением овощей и фруктов цены выросли после дефляции недель ранее (0,05% после -0,09%). Продолжили снижаться цены на мясопродукты, макаронные и крупяные изделия, вместе с тем возобновился рост цен на масла и жиры, муку, дорожают молоко и молочная продукция, сахар, яйца, хлеб и хлебобулочные товары.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе рост цен возобновился (0,06% после 0,00% на предыдущей неделе). Легковые автомобили подорожали на 0,46% за счет удорожания отечественных автомобилей. При этом ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,72% после снижения на -0,69% недель ранее), строительные материалы (-0,38% после -0,21%), подешевели обувь, одежда и белье.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе цены выросли на 0,10% после снижения на -0,09% недель ранее. Возобновился рост цен на туристические услуги (0,18% после снижения на -1,36%) при замедлении удешевления авиабилетов на внутренние рейсы и росте цен на услуги санаториев. Также несколько ускорился рост цен на бытовые услуги (0,13% после 0,11% недель ранее), за счет роста цен парикмахерских услуг в женском зале и удорожания мойки автомобилей.

Мировые рынки

5. В феврале индекс продовольственных цен ФАО снизился на -0,6% м/м и на -8,1% г/г, что было обусловлено сокращением стоимости большинства рассматриваемых товаров. Наибольшее давление на изменение индекса продолжали оказывать растительные масла (-3,2% м/м), молочная продукция (-2,7% м/м). Незначительно подешевели зерновые (-0,1% м/м) и мясо (-0,1% м/м). С другой стороны, отмечается удорожание сахара (на 6,9%). На неделе с 28 февраля по 6 марта на мировых рынках продовольствия стоимость увеличилась на 1,2% (-2,3% недель ранее). В годовом выражении в марте цены снизились на -14,9% г/г. На рассматриваемой неделе подешевели пшеница в Чикаго (-1,3%) сахар-сырец (-5,4%) и свинина (-2,0%). После снижения на прошлой неделе, выросла стоимость кукурузы (на 1,4%), белого сахара (3,3%), соевых бобов (3,3%), а также пальмового (10,5%) и соевого (1,1%) масел. Продолжили расти цены на говядину (1,2%). Стабилизировались котировки на канадский рапс и пшеницу во Франции.

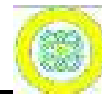
6. На мировом рынке удобрений цены скорректировались вниз на -0,4% (-2,2% недель ранее) за счет снижения стоимости азотных удобрений (-1,2%). Стоимость смешанных удобрений стабилизировалась. В годовом выражении в марте снижение цен составило -53,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов котировки варьировались от 1,2% до 8,6% (от -2,9% до +1,4% недель ранее). После снижения на прошлой неделе выросла цена на железную руду (2,8%) и металлический прокат (1,2%). Цены на лом черных металлов (8,6%) и арматуру (7,4%) увеличились в цене на отчетной неделе. В годовом выражении в марте черные металлы подешевели на -7,6% г/г. На рынке цветных металлов цены немного скорректировались вниз на -0,2% (-4,8% недель ранее) за счет снижения стоимости никеля (-1,1%). Котировки на алюминий увеличились (+0,8%). Цены на медь стабилизировались. В годовом выражении в марте стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -6,6% г/г.

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Январь – февраль 2023 года.⁶

В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%).

⁶ https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf



Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

2. Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

2.1. Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяца ранее. Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

2.2. Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В поквартальном выражении в январе объём строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

4. В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

5. В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после +0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

6. Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее. Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

7. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).

8. Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г). В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражении – снижение на -1,0% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

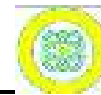
СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁷

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 151,7 %, в том числе в добыче полезных ископаемых увеличился в 2,4 раза, обрабатывающих производствах – 144,0 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 115,3 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 120,5 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе 2023 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 782,0 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 109,0 %. На конец января 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 349,1 тыс. голов (на 1,5 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2022 г.), из него коров – 139,4 (на 3,4 % меньше), поголовье свиней – 166,0 (на 20,6 % больше), овец и коз – 299,3 (на 0,3 % меньше), птицы – 429,1 тыс. голов (на 0,2 % больше).

В январе 2023 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,5 тыс. тонн, что на 23,3 % больше уровня января 2022 года, молока – 2,5 тыс. тонн (снижение на 4,6 %), яиц – 6,7 млн. штук (на 2,9 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе 2023 года составил 1071,1 млн. рублей или 109,1 % (в сопоставимых ценах) к уровню января 2022 года.

В январе 2023 года на территории республики введены в эксплуатацию 282 жилых дома (1652 квартиры) общей площадью 97,8 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 2,2 раза.

⁷ https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2023-03/13/01-01-01%2001.pdf



Оборот розничной торговли в январе 2023 года составил 20,4 млрд. рублей или 97,3 % (в сопоставимых ценах) к январю 2022 года. Индекс потребительских цен в январе 2023 года к январю 2022 года составил 112,0 %, в том числе на продовольственные товары – 110,0 %, непродовольственные товары – 114,2 %, услуги – 111,3 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 78734,7 рубля, больше на 30,1 % по сравнению с декабрем 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2022 года соответствовала 115,6 % к уровню декабря 2021 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 февраля 2023 года составила 0,4 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 февраля 2022 года на 92,1 %, по сравнению с 1 января 2023 года осталась на прежнем уровне.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2023 года зарегистрированная численность безработных составила 2,8 тыс. человек или 61,4 % к соответствующему периоду 2022 года.

В январе – декабре 2022 года в республике родилось 10985 человек, умерло – 11979, естественная убыль составила 994 человека. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 8,9 %) и числа умерших (на 11,5 %).

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

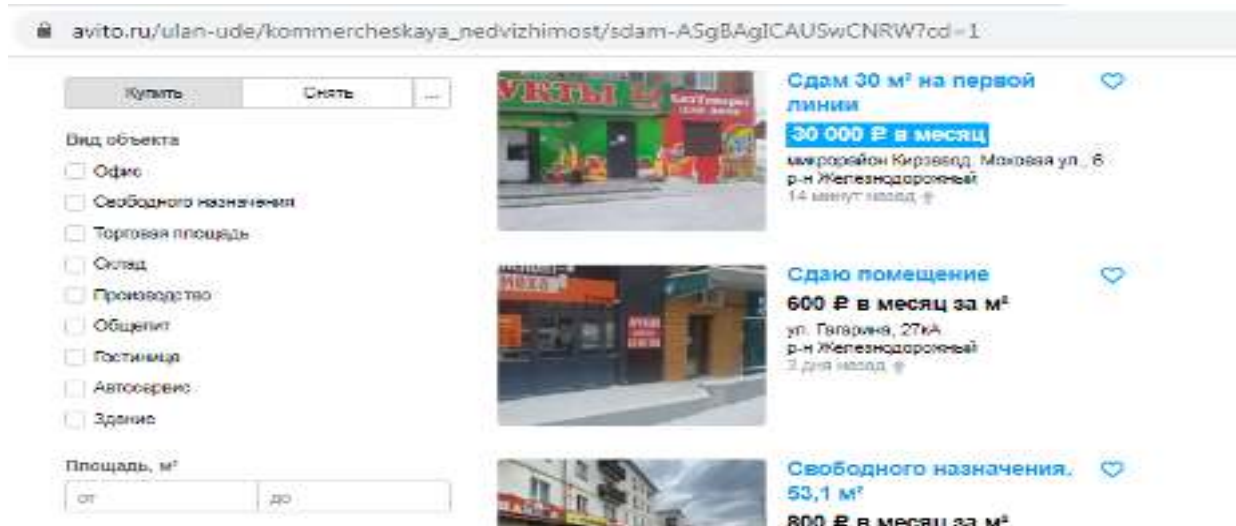


Рис. 4. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

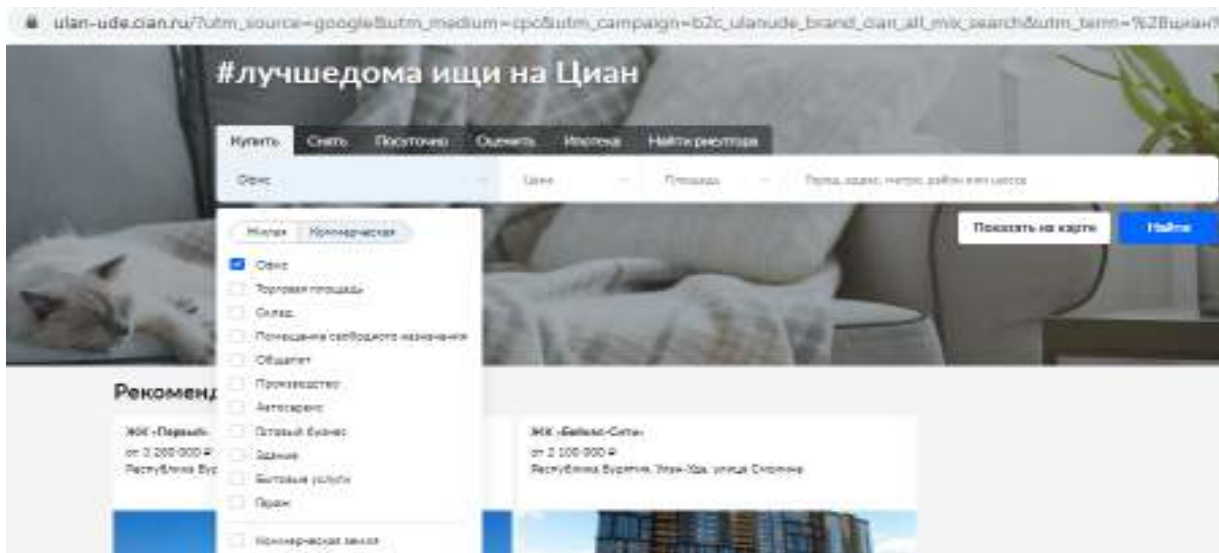
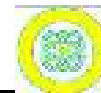


Рис. 4. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

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

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

Рис.5. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г.

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

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

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

Что касается местоположения объекта оценки, то не смотря на его локальное местоположение в Советском районе, он относится не к самым дорогим объектам, по большей части из-за того что, в окружении есть территории старой постройки, аварийные многоквартирные жилые дома, ветхие объекты, и среднеэтажную застройку.

Далее рассматривается анализ предложений коммерческой недвижимости площадью от 100 до 400 кв.м.



Онлайн-показ

Торговая площадь, 119 м²

2 800 000 ₮ 23 529 ₮ за м²
с. Ильинка, Октябрьская ул., 119
3 недели назад



Онлайн-показ

Свободного назначения, 262 м²

2 850 000 ₮ 10 878 ₮ за м²
ул. Крылова, 4Г
р-н Октябрьский
5 дней назад



Нежилые помещения, 233.5 м²

3 189 999 ₮ 13 662 ₮ за м²
Ключевская ул., 60А2
р-н Октябрьский
5 дней назад

Написать

Телефон



Онлайн-показ

Свободного назначения, 141 м²

3 350 000 ₮ 23 769 ₮ за м²
Улан-Удэ, Республика Бурятия, улица
Королева
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Онлайн-показ

Торговая площадь, 138 м²

3 700 000 ₮ 26 812 ₮ за м²
ул. Мелинаторов, 8А
р-н Советский
2 недели назад



Онлайн-показ

**Арендный бизнес на Цивилёва
118.3 м²**

4 199 999 ₮ 35 503 ₮ за м²
ул. Цивилёва, 42х1
р-н Железнодорожный
3 недели назад



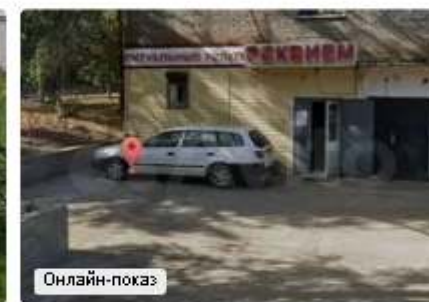
**Продам помещение свободного
назначения, 207.4 м²**

4 900 000 ₮ 23 626 ₮ за м²
Республика Бурятия, Улан-Удэ
р-н Советский
1 неделю назад



**Продам офисное помещение,
126.8 м²**

5 200 000 ₮ 41 009 ₮ за м²
Ермаковская ул., 7
р-н Советский
5 дней назад



Онлайн-показ

Торговая площадь, 104.5 м²

6 500 000 ₮ 62 201 ₮ за м²
Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон
Восточный, улица Королева, 14
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Онлайн-показ

Здание, 358.6 м²

6 500 000 ₮ 18 126 ₮ за м²
микрорайон Энергетик, 90
р-н Октябрьский
2 недели назад



Онлайн-показ

Свободного назначения, 106 м²

6 500 000 ₮ 61 321 ₮ за м²
ул. Добролюбова, 6
р-н Железнодорожный
2 недели назад



Офисное помещение, 132.1 кв.м

6 500 000 ₮ 49 205 ₮ за м²
Столбовая ул., 60
р-н Октябрьский
3 недели назад

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов площадью от 100 кв.м. (в том числе и цокольные этажи)





















 <p>Офисные помещения, 132,1 кв.м 6 500 000 Р 49 206 Р/кв.м Сельская ул., 80 р-н Октябрьский 1 этаж/подвал</p>	 <p>Земля, 268 м² 6 999 996 Р 26 000 Р/кв.м микрорайон Печенеж, Печенежская ул., 10 р-н Октябрьский 1 участок/насел.</p>	 <p>Свободного назначения, 202 м² 7 500 000 Р 37 123 Р/кв.м поселок Заречный Завалина, 3 р-н Железнодорожный 6 ряд/насел.</p>	 <p>Продан помещение свободного назначения, 513 м² 11 900 000 Р 23 195 Р/кв.м микрорайон Завалинский, Сосновка ул., 1 р-н Октябрьский 1 участок/насел.</p>	 <p>Свободного назначения, 340 м² 15 000 000 Р 44 118 Р/кв.м Давыдов ул., 34/1 р-н Октябрьский 1 этаж/подвал</p>	 <p>Свободного назначения, 125 м² 15 000 000 Р 120 000 Р/кв.м Борокская ул., 7 р-н Октябрьский 1 этаж/подвал</p>
 <p>Продан торговое помещение, 141,8 м² 7 600 000 Р 53 597 Р/кв.м Борокская ул., 22 р-н Октябрьский 1 этаж/подвал</p>	 <p>Свободного назначения, 125 м² 7 800 000 Р 62 400 Р/кв.м Мобильная ул., 11 р-н Октябрьский 2 дач/насел.</p>	 <p>Бизнес на Бульваре 7 400 000 Р 26 222 Р/кв.м ул. Давыдовская, 99Б р-н Октябрьский 1 участок/насел.</p>	 <p>Торговое помещение, 155 м² 15 000 000 Р 96 774 Р/кв.м микрорайон Волковская, Давыдовская ул., 14 этаж/насел. р-н Октябрьский 2 этаж/насел.</p>	 <p>Свободного назначения, 292,8 м² 15 000 000 Р 51 230 Р/кв.м Давыдов ул., 210 р-н Октябрьский 3 этаж/насел.</p>	 <p>Продан помещение свободного назначения, 327,7 м² 16 000 000 Р 48 526 Р/кв.м ул. Карелинская, 320 р-н Октябрьский 3 этаж/насел.</p>
 <p>Сельский объект</p> <p>Двухэтажное здание в центре Зинковского, 281 м² 7 900 000 Р 28 071 Р/кв.м микрорайон Завалинский, Сосновка ул., 52 р-н Октябрьский 2 этаж/насел.</p>	 <p>Продан нежилое помещение 6 500 000 Р 34 000 Р/кв.м ул. Кирова, 47 р-н Октябрьский 2 этаж/насел.</p>	 <p>Свободного назначения, 150 м² 8 999 999 Р 59 999 Р/кв.м ул. Зоя Новикова, 2Е р-н Железнодорожный 3 этаж/насел.</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 228 м² 16 300 000 Р 71 491 Р/кв.м Сельская ул., 56 р-н Октябрьский 1 этаж/насел.</p>	 <p>Свободного назначения, 110 м² 16 500 000 Р 15 000 Р/кв.м ул. Жирная, 3 р-н Октябрьский 1 этаж/насел.</p>	 <p>Свободного назначения, 380 м² 17 000 000 Р 44 737 Р/кв.м Давыдов ул., 14 р-н Октябрьский 1 этаж/насел.</p>

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов площадью от 100 кв.м. (в том числе и цокольные этажи)





















 <p>Производственная база с ж/д путями 16000 м² 38 000 000 ₽ 1 870 ₽/кв.м² ул. Лобозов Шоссейный, 89 р-н Механизаторов 2 этаж кадад</p>	 <p>Свободного назначения, 112 м² 33 000 000 ₽ 294 732 ₽/кв.м² Благодатный ул., 37 р-н Механизаторов 2 этаж кадад</p>	 <p>Свободного назначения, 112.9 м² 35 000 000 ₽ 310 552 ₽/кв.м² ул. Сахарова, 69к1 р-н Солнечный 1 этаж кадад</p>	 <p>Промышленного назначения, 1137 м² 48 000 000 ₽ 42 213 400 м² перекресток Восточный, ул. Чкалова, 20 р-н Механизаторов 2 этаж кадад</p>	 <p>Торговое помещение на Арбате 50 000 000 ₽ 221 907 ₽/кв.м² ул. Тваркина, 28 р-н Солнечный 3 этаж кадад</p>	 <p>Поискешские торговая линия 52 500 000 ₽ 82 306 400 м² Белая дача ул., 55Б р-н Солнечный 3 этаж кадад</p>
 <p>Свободного назначения, 800 м² 36 000 000 ₽ 45 000 000 ₽/кв.м² перекресток Восточный, ул. Виноград, 28 р-н Механизаторов 1 этаж кадад</p>	 <p>Свободного назначения, 318 м² 38 000 000 ₽ 119 811 320 м² Первомайский ул., 71 р-н Дзержинский 3 этаж кадад</p>	 <p>Здание под офис, надстройка, бизнес 800 м² 39 500 000 ₽ 49 375 000 м² к/к 000 9 ул. Дзержинский, 19 р-н Механизаторов</p>	 <p>Свободного назначения, 1600 м² 68 000 000 ₽ 42 500 000 м² ул. Бабушкинская, 185к4 р-н Дзержинский 1 этаж кадад</p>	 <p>Свободного назначения, 1036 м² 68 000 000 ₽ 65 685 222 м² ул. Тваркина, 32 р-н Солнечный 3 этаж кадад</p>	 <p>Продается здание центр 610 кв.м, плюс район земли 69 999 999 ₽ 113 768 360 м² Родовые горы Березинки, д.14/Березинки Михайлов, 35 р-н Солнечный 1 этаж кадад</p>
 <p>Офис, 666.3 м² 48 800 000 ₽ 73 241 900 м² Земельный кадад ул., 33 р-н Солнечный 3 этаж кадад</p>	 <p>Свободного назначения, 608 м² 43 000 000 ₽ 70 723 684 м² пр-кт Строителей, 4 р-н Дзержинский 1 этаж кадад</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 580 м² 46 000 000 ₽ 79 310 345 м² ул. Сахарова, 5 р-н Дзержинский</p>	 <p>Здание, 884.4 м² + Участок 1728 м² 78 344 000 ₽ 88 590 000 м² ул. Жерневецкая, 56/6с1 р-н Дзержинский 1 этаж кадад</p>	 <p>Офис, 804.4 м² 70 344 810 ₽ 87 460 000 м² ул. Строителей, 4 р-н Дзержинский 3 этаж кадад</p>	 <p>Здание, 2171 м² 73 263 600 ₽ 33 746 000 м² ул. Дзержинский, 1 р-н Механизаторов 3 этаж кадад</p>

Рис. 5. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. (в том числе и цокольные этажи)

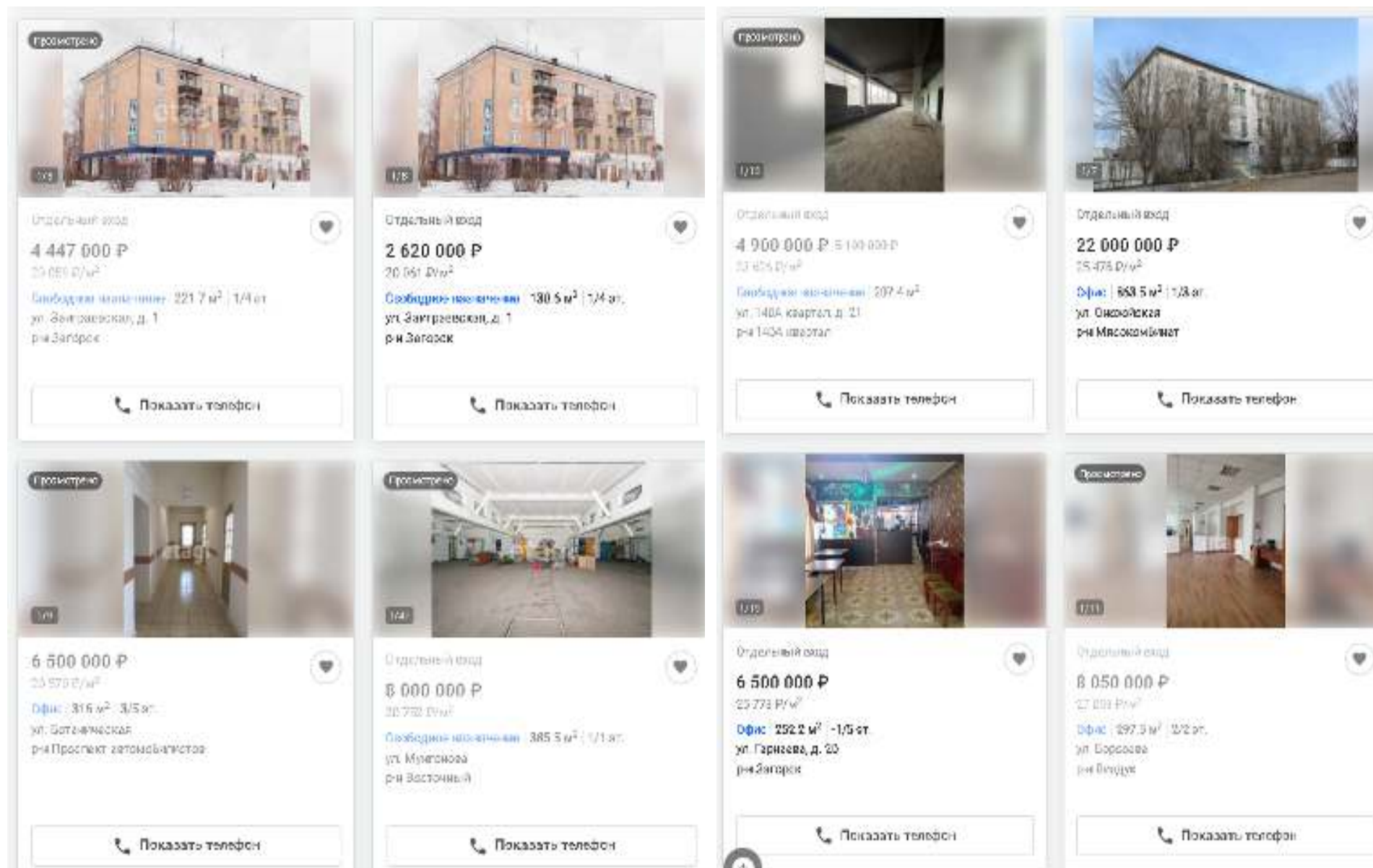


Рис. 6. Предложения коммерческих объектов площадью от 100 кв.м. на сайте Этажи.











 <p>17 100 000 Р 24 470 Руи² Офис: 410,5 м² 2/8 эт. ул. Жардеев р-н 13 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>5 000 000 Р 30 285 Руи² Офис: 165,1 м² -1/5 эт. ул. Жардеев, д. 35а р-н 18 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>13 960 000 Р 24 155 Руи² Свободные помещения: 404,8 м² 1/2 эт. ул. Гаванев р-н 102 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>11 500 000 Р 23 074 Руи² Свободные помещения: 330 м² 1/2 эт. ул. Арбузова р-н Зеленов</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>8 400 000 Р 35 623 Руи² Офис: 274,3 м² -1/10 эт. ул. Ключевская, д. 39 р-н 15 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>5 500 000 Р 31 266 Руи² Офис: 175,9 м² ул. Ломоносова, д. 13ак Т р-н Бураев</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>25 000 000 Р 34 882 Руи² Свободные помещения: 716,5 м² 1/1 эт. ул. Куйбышева р-н Центр города</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>5 600 000 Р 25 005 Руи² Свободные помещения: 160 м² -1/1 эт. ул. Новгородского, д. 4а р-н Загорск</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов площадью от 100 кв.м. на сайте Этажи.



















 <p>Отдельный вход</p> <p>8 500 000 Р 4-959-988-Р 48 571 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 175 м² 1/1 эт. ул. Октябрьская р-н Кабанск</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>16 000 000 Р 48 925 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 327,7 м² 1/5 эт. ул. Терешкиной, д. 32а р-н Салны</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>9 900 000 Р 51 295 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 198 м² 1/6 эт. ул. Буяка, д. 20а р-н ПЕЗ</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>36 700 000 Р 51 517 Р/м²</p> <p>Торговая помещения 711 м² 2/2 эт. ул. Садовая р-н Селенкеев</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Отдельный вход</p> <p>55 000 000 Р 50 000 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 1100 м² 1/2 эт. ул. Проспект Автомобилистов р-н Проспект автомобилистов</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>8 000 000 Р 9-000-000-Р 50 923 Р/м²</p> <p>Офис 157,1 м² 1/10 эт. ул. Хоца Намсаргэва, д. 2а р-н Эвэгатор</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>Отдельный вход</p> <p>17 500 000 Р 51 921 Р/м²</p> <p>Торговая помещения 337 м² 1/1 эт. ул. Бабушова р-н Төлөцнэр</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>Отдельный вход</p> <p>24 750 000 Р 52 134 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 455,8 м² 1/2 эт. ул. Забайкальская р-н Силэнгэний</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов площадью от 100 кв.м. на сайте Этажи.



 <p>Прозрачно</p> <p>1/10</p> <p>Рекомендуем вам</p> <p>Отдельный вход</p> <p>7 600 000 Р 54 532 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 141,8 м² 1/9 эт. ул. Гагаринская р-н Салты</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Прозрачно</p> <p>1/10</p> <p>Отдельный вход</p> <p>15 000 000 Р 15 500 000 Р 54 099 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 278,3 м² 1/1 эт. ул. Грозненская р-н Левый берег</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Прозрачно</p> <p>1/10</p> <p>Отдельный вход</p> <p>22 800 000 Р 58 079 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 379,5 м² 1/10 эт. ул. Ключевская, д. 61 р-н 20 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/10</p> <p>20 000 000 Р 20 000 000 Р 60 790 Р/м²</p> <p>Офис 329 м² 2/8 эт. ул. Ленина р-н Юный</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/10</p> <p>Отдельный вход</p> <p>14 000 000 Р 55 404 Р/м²</p> <p>Офис 252,6 м² 1/5 эт. ул. Октябрьская р-н ПБЗ</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Прозрачно</p> <p>1/10</p> <p>Отдельный вход</p> <p>19 900 000 Р 55 500 Р/м²</p> <p>Бизнес-назначение 352,0 м² 1/1 эт. ул. Советская р-н Центр города</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/10</p> <p>Отдельный вход</p> <p>35 000 000 Р 35 000 000 Р 60 300 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 574,9 м² 2/15 эт. ул. Карла Маркса бульвар, д. 25а р-н Салты</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/10</p> <p>Отдельный вход</p> <p>14 700 000 Р 61 200 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 240 м² 1/8 эт. ул. Камова р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>

. 6. Предложения коммерческих объектов площадью от 100 кв.м. на сайте Этажи.



Свободного назначения, 163.3 м²
2 ₪ в месяц за м²
 Комсомольская ул., 18
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Сдам помещение свободного назначения, 110.8 м²
5 ₪ в месяц за м²
 Ключевская ул., 60Б/4
 р-н Октябрьский



Торговая площадь, 160.5 м²
5 ₪ в месяц за м²
 ул. Гагарина, 39
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Свободного назначения от 10 м²
71 ₪ в месяц за м²
 микрорайон Горького, ул. Дружбы, 2Б
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Торговая площадь, 120 м²
83 ₪ в месяц за м²
 ул. Сахьяновой, 5А
 р-н Октябрьский
 1 день назад



Сдам бокс
188 ₪ в месяц за м²
 ул. Бабушкина, 158В
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Свободного назначения, 132.7 м²
113 ₪ в месяц за м²
 микрорайон Тальцы, Волочаевская ул., 28
 р-н Октябрьский
 1 день назад



Свободного назначения, 100 м²
250 ₪ в месяц за м²
 ул. Комарова, 21
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Свободного назначения, 67 м²
448 ₪ в месяц за м²
 микрорайон Кирзавод, Кирпичная ул., 1
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Свободного назначения, 73.2 м²
478 ₪ в месяц за м²
 Ключевская ул., 144/2
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 65.9 м²
550 ₪ в месяц за м²
 пр-т 50 лет Октября, 25А
 р-н Железнодорожный



Торговая площадь, 90 м²
444 ₪ в месяц за м²
 ул. Комарова
 р-н Железнодорожный
 2 дня назад



Торговая площадь, 99 м²
404 ₪ в месяц за м²
 ул. Гагарина, 22
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Торговая площадь, 60 м²
700 ₪ в месяц за м²
 ул. Пржевальского, 3
 р-н Железнодорожный
 8 дней назад



Офис, 66 м²
652 ₪ в месяц за м² 7 818 ₪ в год за м²
 ул. Трубочева, 89
 р-н Октябрьский
 2 недели назад

Рис.6а. Предложения по аренде торговых площадей



Помещение свободного коммерческого назначения, 89
510 Р в месяц за м²
 Ключевская ул., 8А
 р-н Октябрьский
 1 день назад



Торговые площади ср "Стройтерминал"
650 Р в месяц за м²
 пр-т Автомобилистов, 4А
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Свободного назначения, 73 м²
651 Р в месяц за м²
 пр-т 50 лет Октября, 21Б
 р-н Железнодорожный
 2 дня назад



Свободного назначения, 85 м²
658 Р в месяц за м²
 ул. Суха-Батора, 16А
 р-н Советский
 2 дня назад



Свободного назначения, 100 м²
500 Р в месяц за м²
 пр-т Автомобилистов, 3/3
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Автосервис, 100 м²
500 Р в месяц за м²
 ул. Кольцова, 9А
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Торговая площадь, 60 м²
917 Р в месяц за м²
 пр-т 50 лет Октября, 5
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Свободного назначения под танцевальный зал, 120 м²
458 Р в месяц за м²
 ул. Сахьяновой, 9Е
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Свободного назначения, 190.8 м²
288 Р в месяц за м²
 микрорайон Аэропорт, 26
 р-н Советский



Магазин 70 м²
821 Р в месяц за м² @ 857 Р в год за м²
 пр-т Строителей, 62Б
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Офис, 60 м²
1 000 Р в месяц за м²
 12 000 Р в год за м²
 ул. Балтахинова, 38
 р-н Советский
 2 дня назад



Свободного назначения, 125 м²
480 Р в месяц за м²
 ул. Ленина, 35Б
 р-н Советский
 1 неделю назад

Рис.6а. Предложения по аренде торговых площадей

The screenshot shows an Avito listing for a trading area. The URL is avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_100_m_2694868136. The listing title is "Торговая площадь, 100 м²" with a price of 1 350 000 Р. The price per square meter is 13 500 Р/м². The contact number is 8 914 830-45-11. The main image shows a small building with a sign that says "ПРОДАЖА". There are several smaller images below the main one showing the interior and exterior of the building. The user profile is "Пользователь: Частное лицо" and the listing is "Подписан на продавца".

The screenshot shows an Avito listing for trading premises. The URL is avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_60_m_2609800378. The listing title is "Продам торговое помещение, 60 м²" with a price of 1 580 000 Р. The price per square meter is 26 333 Р/м². The contact number is 8 983 430-22-32. The main image shows a modern building with large windows and a covered entrance. There are several smaller images below the main one showing the interior of the premises. The user profile is "Элина Улан-Удэ" with a rating of 4.9 and a note "На Avito с января 2015". The listing is "Подписан на продавца".

О помещении

Вид: в улице
Общая площадь: 60 м²
Этаж: 1

Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Столбовая ул., 56
р-н Октябрьский

Рис.7. предложения торговой недвижимости по депрессивным районам

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_99_m_2257312267

Свободного назначения, 99 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



[Онлайн-показ](#)
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 99 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Тракторная ул., 1
р-н Железнодорожный [Скрыть карту](#)

2 000 000 Р

20 202 Р за м²
или предложите свою цену

8 914 840-19-87

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_138_m_2390268415

Улан-Удэ - Коммерческая недвижимость - Продам - Торговое помещение

Торговая площадь, 138 м²

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



[Онлайн-показ](#)
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 138 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м
Отделка: чистовая
Отопление: автономное
Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Мелиораторов, 8А
р-н Советский [Скрыть карту](#)

3 700 000 Р

26 812 Р за м²
или предложите свою цену

8 983 450-36-05

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)

Рис.7. предложения торговой недвижимости по депрессивным районам

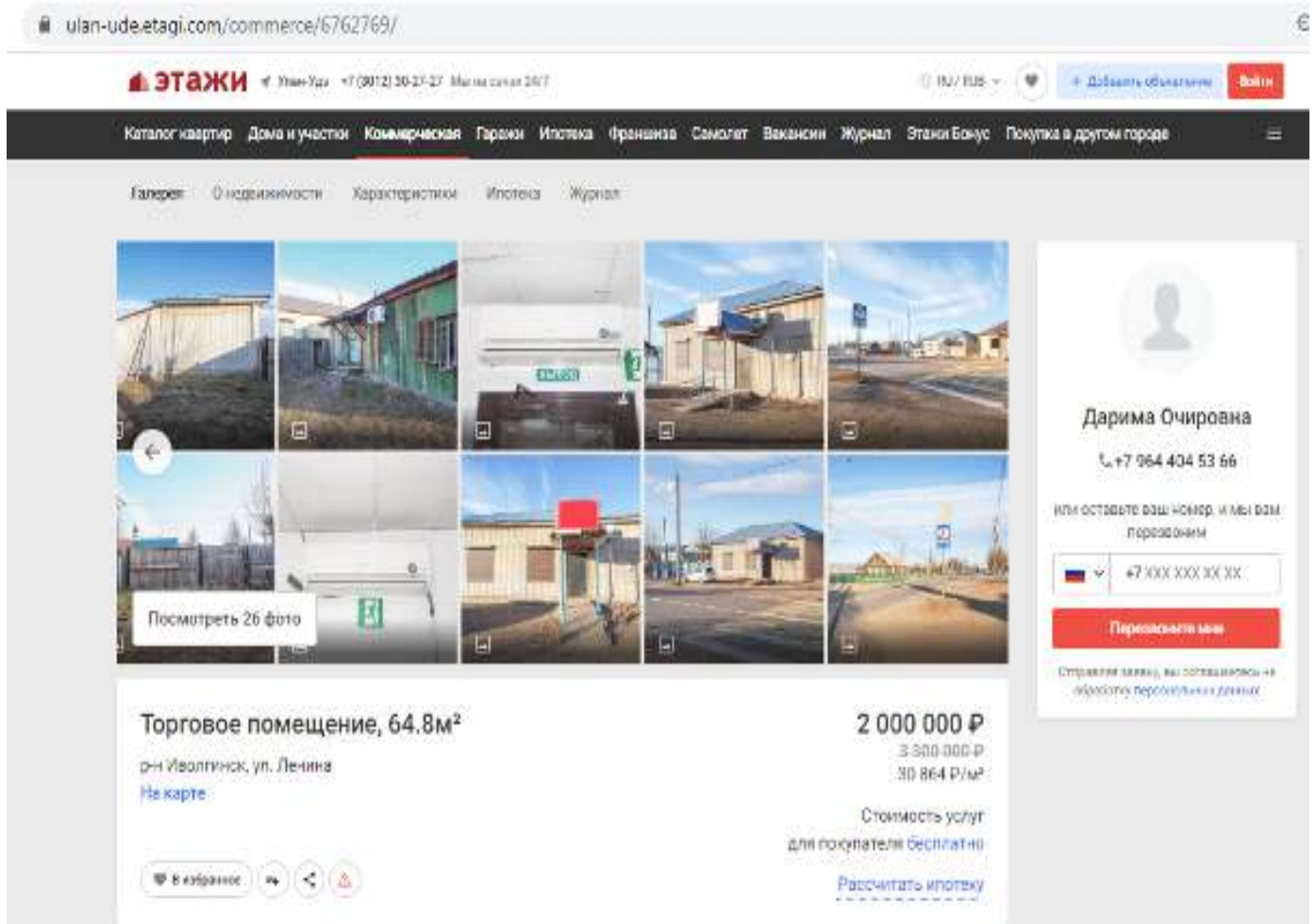
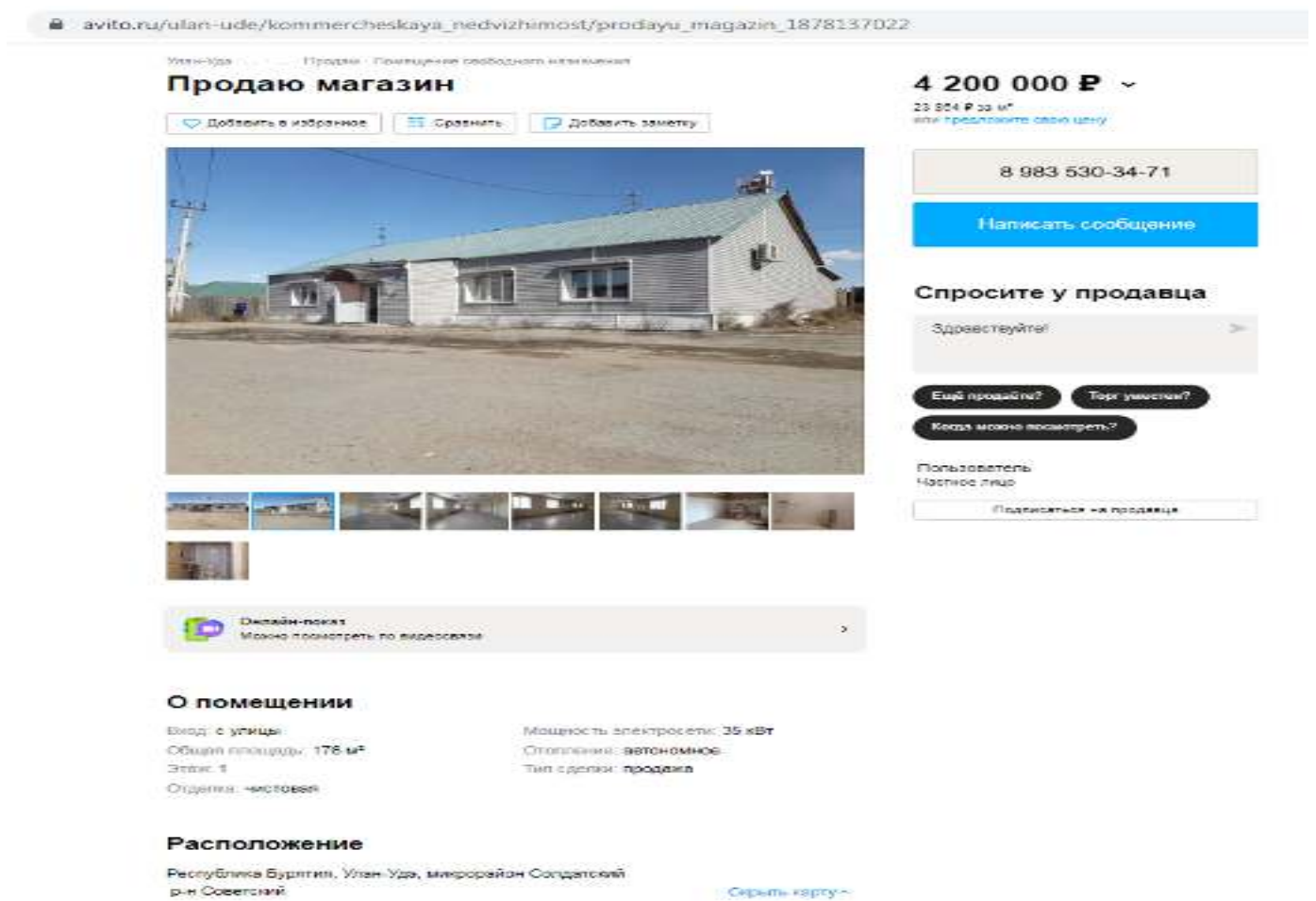


Рис.7. предложения торговой недвижимости по депрессивным районам

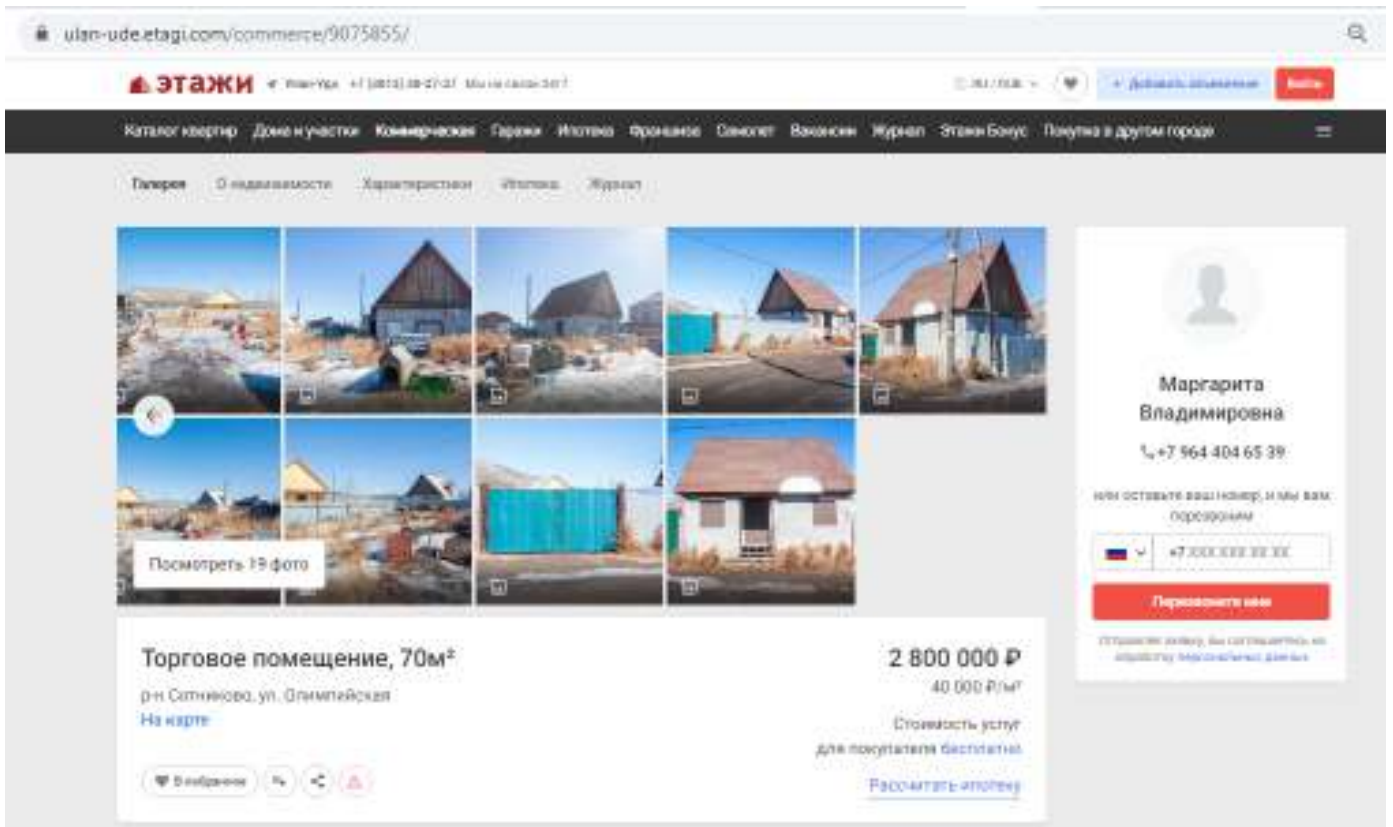


Рис.7. предложения торговой недвижимости по депрессивным районам

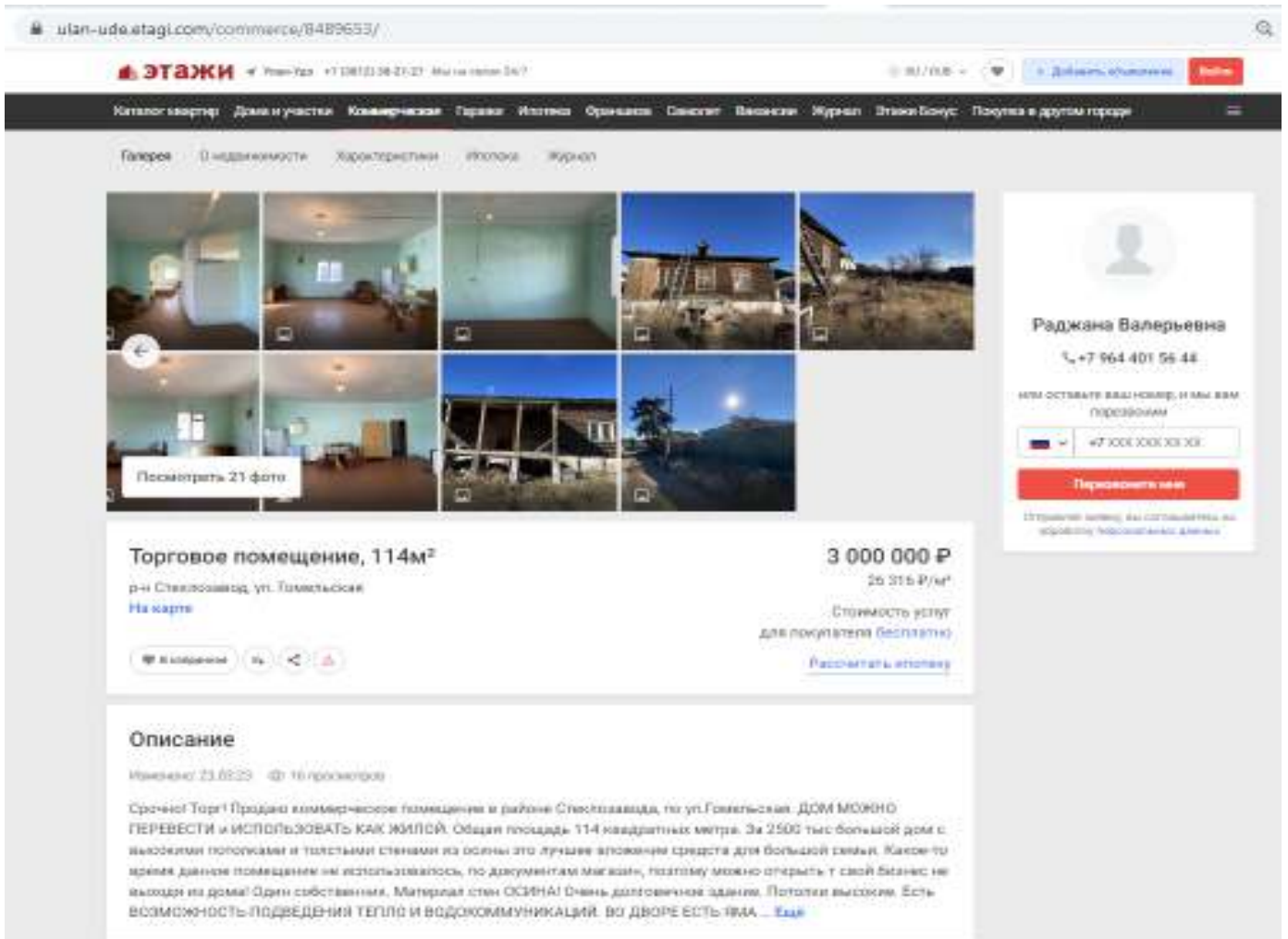


Рис.8. Предложение о продаже коммерческого объекта вблизи объекта оценки (По описанию жилой дом)

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

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

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

Цены на коммерческую и торговую недвижимость варьируются от 10 878 руб./ кв.м. до 294 643 руб. / кв.м., на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желаний. Наиболее дорогие объекты от 100 000 – 294 643 руб./ кв.м. расположены в самом центре города, это чаще всего торговые помещения и небольшой площади. Средние цены по городу варьируются от 30 000 руб./ кв.м. до 70 000 руб./ кв.м., объекты площадью более 100-150 кв.м. имеют меньший удельный показатель, который укладывается в диапазон рыночных цен

Так же Оценщиком было отмечено, что наиболее схожие объекты торговли, которые расположены вблизи окраины городской черты , представлены на рынке в виде отдельно стоящих зданий, что затрудняет процесс анализа рынка так и подбора объектов аналогов, рыночная стоимость таких объектов варьируется от 13 500 руб./ кв.м. до 40 000 рублей за кв.м. На рис. 8 представлено объявление о продаже коммерческого объекта, но оно вводит в заблуждение так как представлен объект в виде деревянного дома, без коммуникаций в жилом массиве района.

Арендные ставки для аналогичных площадей варьируются от 71 руб./ кв.м. в месяц до 1000 руб./ кв.м. в месяц. На цену оказывает влияние такие факторы, как местоположение, здание в котором расположен объект, физическое состояние, наличие ремонта. Стоит отметить, что рынок аренды сейчас неактивен, зачастую собственники снижают арендные ставки, так как в условиях кризис у многих нет возможности платить арендные платежи.

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

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

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

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

Фактор площади объекта

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

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

Цены на коммерческую и торговую недвижимость варьируются от 10 878 руб./ кв.м. до 294 643 руб. / кв.м., на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. Наиболее дорогие объекты от 100 000 – 294 643 руб./ кв.м. расположены в самом центре города, это чаще всего торговые помещения и небольшой площади. Средние цены варьируются от 30 000 руб./ кв.м. до 70 000 руб./ кв.м., объекты площадью более 100-150 кв.м. имеют меньший удельный показатель, который укладывается в диапазон рыночных цен

Так же Оценщиком было отмечено, что наиболее схожие объекты торговли, которые расположены вблизи окраины городской черты, представлены на рынке в виде отдельно стоящих зданий, что затрудняет процесс анализа рынка так и подбора объектов аналогов, рыночная стоимость таких объектов варьируется от 13 500 руб./ кв.м. до 40 000 рублей за кв.м. На рис. 8 представлено объявление о продаже коммерческого объекта, но оно вводит в заблуждение так как представлен объект в виде деревянного дома, без коммуникаций в жилом массиве района.

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

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

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход не применялся, из-за отсутствия более подробной информации об объектах оценки предоставленной заказчиком, которая была бы необходима для расчетом данным методом, помимо этого стоит учитывать что, объект оценки является встроенным помещением.

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.

Доходный подход применялся, так как есть небольшое количество предложений схож объектов.

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- должна присутствовать информация о цене предложения;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 10 Описание объектов-аналогов для нежилых помещений

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	5 600 000	4 900 000	5 900 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	01.03.2023	20.03.2023	15.03.2023
Общая площадь, кв.м.	123	160	207,4	205,5
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	35 000,00	23 625,84	28 710,46
Проведенное интервью по номерам телефонов указанных в объявлениях, оценщик установил что все объекты продаются без НДС , так как принадлежат физическим лицам.				
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д. 6	р-н Загорск, ул. Невского переулок, д. 4а	р-н 140А квартал, ул. 140А квартал, д. 21	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Бурвод, ул. Лощенкова, д. 19ак.1
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение
Этажность	1 этаж	цоколь этаж, фактически на уровне первого	цоколь этаж, фактически на уровне первого	цоколь
Состояние отделки	класс отделки простая, требуется незначительный косметический ремонт, помещение пригодно для использования	класс отделки простая, требуется незначительный косметический ремонт, помещение пригодно для использования	без отделки , требуется ремонт	без отделки , требуется ремонт

Краткое описание местоположения, примечание	Район объекта относится к окраине городской черты, имеет депрессивное состояние, численность района небольшая, происходит большой отток людей. В окружении есть общественные и производственные здания. Преобладающий тип застройки это старая советская постройка, среднеэтажная постройка	Район объекта относится как окраине городской черты. Так и к среднеэтажной постройке, тут есть дороги которые ведут к выезду из города, по следованию районов РБ. Преобладающий тип застройки жилая это жилая советская постройка, есть общественные образовательные здания.	Объект расположен в районе среднеэтажной застройки, рядом проходит дорога, которая следует к выезду из города, там хорошие подъездные пути, помещение расположено в новом жилом доме. Так же район расположен на окраине городской черты.	помещение Расположено в районе среднеэтажной застройки, рядом проходит дорога, которая следует к выезду из города, там хорошие подъездные пути, помещение расположено в новом жилом доме. Так же район расположен на окраине городской черты.
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	стихийная	организованная / стихийная
Телефон (источник информации)	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/5438242/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/8130155/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/6410520/

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

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

Таблица 11 Внесение корректировок для расчета стоимости помещения

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																										
Корректировка на дату продажи	1 2 3	0 0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Корректировка на дату оценки (предложения) не применяется.																										
Цена продажи	1 2 3	-15,0 -15,0 -15,0	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -15,0 % Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А</p> <p>Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12.5%</td> <td>8.0% - 17.0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15.0%</td> <td>9.2% - 20.8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13.0%</td> <td>7.5% - 18.5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12.5%</td> <td>7.3% - 17.8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15.0%</td> <td>8.5% - 20.5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17.5%</td> <td>11.0% - 24.0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% - 20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.3% - 17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5% - 20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%
Класс объектов	Неактивный рынок																												
	Среднее	Расширенный интервал																											
Цены предложений объектов																													
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% - 20.8%																											
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%																											
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.3% - 17.8%																											
5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5% - 20.5%																											
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%																											
Корректировка на местоположение	1 2 3	0 0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает транспортную доступность, наличие объектов повышающих или понижающих привлекательность объектов. В данном случае ситуация с местоположением достаточно проблемная, не смотря на то, что объект расположен в районе который относится как окраине города, так и имеет в окружении среднеэтажную застройку. Все рассматриваемые объекты аналоги были подобраны в аналогичным районам, которые так же относятся к окраине, среднеэтажной застройке, так же есть хорошие транспортные развязки. Оценщик не																										

			<p>принимает корректировку на местоположение, несмотря на то что район объекта оценки более депрессивный. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.</p> <p>Таблица 7. Классификация типовых территориальных зон в пределах города</p> <table border="1" data-bbox="703 409 1469 831"> <thead> <tr> <th colspan="2">Типовые зоны в пределах города</th> <th>Код</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Культурный и исторический центр</td> <td>Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td>Территории бизнес-центров и крупных торговых центров</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td>Кварталы застройки после 90-х годов современными высокорезными зданиями</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны среднетажной застройки</td> <td>Кварталы застройки до 90х годов среднетажными зданиями (5-10 этажей)</td> <td>IV</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов, промзоны</td> <td>Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки</td> <td>V</td> </tr> <tr> <td>Районы крупных автомагистралей города</td> <td>Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали)</td> <td>VI</td> </tr> </tbody> </table>	Типовые зоны в пределах города		Код	Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокорезными зданиями	III	Спальные микрорайоны среднетажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднетажными зданиями (5-10 этажей)	IV	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V	Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали)	VI																																							
Типовые зоны в пределах города		Код																																																													
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I																																																													
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II																																																													
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокорезными зданиями	III																																																													
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднетажными зданиями (5-10 этажей)	IV																																																													
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V																																																													
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали)	VI																																																													
<p>Корректировка на наличие отдельного входа</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость.. Корректировка не требуется. Так как рассматриваемые объекты имеют отдельный вход.</p>																																																												
<p>Корректировка на масштаб</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 +17 +17</p>	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. В данном случае корректировка потребуется для объектов аналогов № 2 и № 3 Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А. Корректировка не применяется для объекта аналога 1, так как по мнению Оценщика это полностью аналогичный объект, по площади, по физическому состоянию, по местоположению, по использованию.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.</p> <p>Таблица 239. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи</p> <table border="1" data-bbox="703 1357 1493 1552"> <thead> <tr> <th rowspan="3">Объект оценки</th> <th rowspan="3">Общая площадь, кв. м</th> <th colspan="6">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>от 0 до 50</th> <th>от 50 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> <tr> <th>1,00</th> <th>1,04</th> <th>1,22</th> <th>1,49</th> <th>1,50</th> <th>1,52</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>от 50 до 125</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> <td>1,44</td> <td>1,45</td> <td>1,65</td> </tr> <tr> <td></td> <td>от 125 до 300</td> <td>0,82</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,23</td> <td>1,24</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td></td> <td>от 300 до 750</td> <td>0,67</td> <td>0,70</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td></td> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,67</td> <td>0,69</td> <td>0,81</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td></td> <td>от 1500</td> <td>0,58</td> <td>0,60</td> <td>0,71</td> <td>0,87</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Объект аналог						от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,52		от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65		от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41		от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15		от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14		от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00
Объект оценки	Общая площадь, кв. м	Объект аналог																																																													
		от 0 до 50	от 50 до 125			от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																						
		1,00	1,04	1,22	1,49	1,50	1,52																																																								
	от 50 до 125	0,96	1,00	1,17	1,44	1,45	1,65																																																								
	от 125 до 300	0,82	0,85	1,00	1,23	1,24	1,41																																																								
	от 300 до 750	0,67	0,70	0,82	1,00	1,01	1,15																																																								
	от 750 до 1500	0,67	0,69	0,81	0,99	1,00	1,14																																																								
	от 1500	0,58	0,60	0,71	0,87	0,88	1,00																																																								
<p>Корректировка на этаж</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 +21</p>	<p>Поправка на этаж не потребуется, для объектов аналогов № 1 и № 2, хоть они и расположены в цокольных этажах жилых домов, но являются этажами на уровне первого, хорошее естественное освещение, корректировка применяется для аналога 3, в размере +21%, так как он расположен в цокольной части жилого дома, с малым количеством оконных проемов для естественного освещения. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А</p>																																																												

			<p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Таблица 295. Корректирующие коэффициенты на этаж расположены для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., продажа</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь</th> <th>подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">объект оценки</td> <td>1 этаж</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,21</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>2 этаж и выше</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,20</td> <td>1,28</td> </tr> <tr> <td>цоколь</td> <td>0,83</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> </tr> <tr> <td>подвал</td> <td>0,78</td> <td>0,78</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Этаж расположения	аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	объект оценки	1 этаж	1,00	1,01	1,21	1,29	2 этаж и выше	0,99	1,00	1,20	1,28	цоколь	0,83	0,83	1,00	1,06	подвал	0,78	0,78	0,94	1,00
Этаж расположения	аналог																																
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																													
объект оценки	1 этаж	1,00	1,01	1,21	1,29																												
	2 этаж и выше	0,99	1,00	1,20	1,28																												
	цоколь	0,83	0,83	1,00	1,06																												
	подвал	0,78	0,78	0,94	1,00																												
Корректировка на отделку	1 2 3	0 +13. +13.	<p>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. В данном случае объект оценки требует незначительного ремонта, в целом отделка простая, есть незначительные повреждения, объект аналог 1 соответствует объекту оценки к нему поправка не применяется, для объектов аналогов № 2 и № 3, корректировка составит + 13%, так как они полностью без ремонта. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Матрица коэффициентов</p> <p>Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Состояния отделки объектов недвижимости</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <th>требует косметического ремонта</th> <th>требует капитального ремонта (без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">Объект оценки</td> <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																												

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

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

S1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - сумма корректировок n-го аналога.

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

Таблица 12. Расчет справедливой стоимости объекта оценки. Нежилое помещение

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	7
1	Цена предложения, руб.	оценка	5 600 000	4 900 000	5 900 000
2	Общая площадь, кв.м.	123	160	207,4	205,5
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	35 000	23 626	28 710
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	35 000	23 626	28 710
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	29 750	20 082	24 404
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	29 750	20 082	24 404
10	Корректировка на наличие отдельно входа%	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	29 750	20 082	24 404
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	17,0%	17,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	29 750	23 496	28 553
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	29 750	23 496	28 553
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	21,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	29 750	23 496	34 549
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,00	13%	13%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	29 750	26 550	39 040
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) по модулю	оценка	0%	30%	41%
21	сумма корректировок		1,00	1,30	1,41
22	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	0,77	0,71
23	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$			2,48	
24	Весовой коэффициент	-	0,40	0,31	0,29
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25)	-	12 003	8 240	11 171
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			31 415	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			123	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 x стр.28)			3 864 080	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)			3 900 000	

Таким образом справедливая стоимость нежилого помещения площадью 123кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.б, пом. I, определенная с помощью сравнительного подхода составляет (с учетом округления и без НДС):

3 900 000

(три миллиона девятьсот тысяч) рублей.

5.3. Определение справедливой стоимости доходным подходом

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Основное преимущество, которое имеет доходный подход оценки недвижимости по сравнению с рыночным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком, который имеет доходный подход оценки недвижимости, является то, что он в отличие от двух других подходов оценки основан на прогнозных данных. Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает: - качество и количество доходов, который объект недвижимости может понести в течение своего срока службы; - риски, характерные как

для оцениваемого объекта, так и для региона. Доходный подход используется при определении инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта. Также он используется при определении рыночной стоимости.

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);

принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Капитализация дохода — это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей. Эти величины учитывают:

сумму будущего дохода;

время, когда должен быть получен доход;

продолжительность получения дохода.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

прогнозирование будущих доходов;

капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямая капитализация доходов;
- дисконтированные денежные потоки.

Метод капитализации дохода

Метод капитализации доходов используется, если

потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = NOI / R,$$

где V – стоимость оцениваемого объекта;

NOI – чистый операционный доход (ЧОД);

R – коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;

2) расчет ставки капитализации;

3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

Расчет ожидаемого чистого операционного дохода, для этого необходимо определить:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) до уплаты налогов.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась общая площадь оцениваемого здания. Это связано с выбором в качестве аналогов при расчете рыночной ставки арендной платы нежилых зданий, предлагаемых к сдаче в аренду полностью.

Для начала необходимо определить величину арендной ставки за 1 кв.м. в рамках сравнительного анализа, объекты Аналоги подбирались наиболее схожи по назначению, фактическому использованию, сопоставимы по площади, по местоположению. Данные объекты представлены в таблице 12.

Таблица 13. Подбор объектов аналогов для определения величины арендной ставки

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ермаковская ул., 32 р-н Советский	205 кв.м.	400 руб. / кв.м.	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_205_m_2770598112 Помещение находится в цокольном этаже общая площадь 205 м (торговый дом "Рассет"). Первая линия от дороги .3 кабинета, санузел и 1 большой зал. Туалет после ремонта из красивой плитки. Центральное отопление и канализация, ХВС,ГВС. Подойдет для любого вида деятельности, вход со стороны Базы БКС и заезд с внутренней стороны здания для загрузки и выгрузки товара.Высокий автомобильный трафик, отличная пешеходная доступность Планировка :свободная. Аренда без учета НДС. физ.лица.
---	-----------	------------------	--

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Гагарина, 22 р-н Железнодорожный	99 кв.м	404 руб./кв.м.	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_99_m_1691026873 Сдаётся торговое место площадью 99,0 кв.м (можно поделить на части) на втором этаже в магазине «Дуглог» по адресу: ул. Гагарина, 22, первая линия (остановка «Универмаг Юбилейный»). Промтовары, НЕ продукты, можно под офис. Все подробности по телефону. Объект расположен в жилом доме на первом этаже, вблизи крупной автодороги к Элеватору, расположен внутриквартально среди среднеэтажной постройки. Аренда без учета НДС, физ.лица.
Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Кирзавод, Кирпичная ул., 1 р-н Железнодорожный	67 кв.м.	448 руб./кв.м.	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_125.9_m_2729454649 Сдам помещение под парикмахерскую, аптеку, магазин окон или по предложению под другой вид бизнеса. Аренда 30 тр + вся коммуналка (отопление, свет, вода, жэу, экоальянс) Объект расположен в депрессивном районе, вблизи автомобильной дороги, в жилом доме, в окружении территории старой промышленной постройки. Аренда без учета НДС. физ.лица.

Таблица 14. Расчет арендной ставки

1	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения аренды, руб.	оценка	82 000	40 000	30 000
2	Общая площадь, кв.м.	123	205	99	67
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	400	404	448
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	400	404	448
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-14,0%	-14,0%	-14%

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	8,0%	17,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	14,0%	8,7%	19,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	12,5%	7,6%	17,4%
4. Стрит-ритейл	12,5%	7,6%	17,4%
5. Объекты свободного назначения	14,0%	8,7%	19,3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,0%	8,9%	21,1%

Справочник оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лефер. Л.А. 2021г.

7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	344	347	385
8	Корректировки на местоположение %	оценка	-11,0%	-11,0%	0,0%

Таблица 79. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения до 0,5млн. чел.

арендные ставки		Аналог					
		исторический центр города	центры деловой активности	Многоквартирная жилая застройка	Среднеэтажная жилая застройка	зона автомагистралей	окраины пром зоны
объект оценки	исторический центр города	1,00	1,06	1,15	1,23	1,26	1,37
	центры деловой активности	0,94	1,00	1,09	1,16	1,20	1,30
	многоквартирная жилая застройка	0,87	0,92	1,00	1,06	1,10	1,19
	среднеэтажная жилая застройка	0,82	0,86	0,94	1,00	1,03	1,12
	зона автомагистралей	0,79	0,84	0,91	0,97	1,00	1,08
	окраины пром зоны	0,73	0,77	0,84	0,89	0,92	1,00

152

Корректировка для аналогов 1 и 2, так как они расположены в других зонах, для аналога3 корректировка не применяется так как он в депрессивном районе, для аналога 4 не применяется так как относится к окраине города.

9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	303	306	385
10	Корректировка на тип объекта % (все объекты встроенные помещения, корректировки нет)	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	303	306	385
12	Корректировка на площадь, %	оценка	9,0%	0,0%	0,0%

Таблица 240. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., арендные ставки

Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
	от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
от 0 до 50	1,00	1,26	1,37	1,55	1,81	1,86
от 50 до 125	0,79	1,00	1,09	1,23	1,44	1,55
от 125 до 300	0,73	0,92	1,00	1,13	1,32	1,42
от 300 до 750	0,64	0,81	0,88	1,00	1,17	1,26
от 750 до 1500	0,55	0,70	0,76	0,86	1,00	1,08
от 1500	0,51	0,65	0,70	0,80	0,93	1,00

13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	334	309	385
14	Корректировка на парковку, % (все имеют схожий тип парковки)	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	334	309	385
16	Корректировка на этаж, % (исходя из подобранных объектов аналогов и анализа рынка, данных фактор не оказывает существенного влияния, больше всего на цены влияет местоположение)	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	334	309	385
18	Корректировка на отделку, % (у всех схожее состояние и тип отделки)	оценка	0,00	0,00	0,00
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	334	309	385
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	20%	11%	0%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,20	1,11	1,00
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,83	0,90	1,00
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,73	
24	Весовой коэффициент	-	0,30	0,33	0,37
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости аренды объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25)	-	102	102	140
27	Итого рыночная стоимость аренды 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			344	

Определение потенциального валового дохода**Определение действительного валового дохода**

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования, недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Потери от недоиспользования связаны с конструктивными особенностями здания, функциональными назначениями помещений.

Потери от недозагрузки помещений связаны с неполной сдачей в аренду в течение года площадей объекта оценки, простаивание помещений в течение поиска новых арендаторов, недогрузка определяется «доходностью» местоположения. Объект оценки в зависимости от классности торгово-офисных объектов относится к свободным объектам. Учитывая не всю занятость помещения, потери от неполной сдачи при сдаче помещения в аренду будут учитываться на среднем уровне.

Корректировка на недозагрузку принята по Справочнику оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфер Л.А., 2021 год, в размере среднего значения расширенного интервала на неактивном рынке 19%.

Таблица 11. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, в границах расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В*)	17,5%	10,0% - 25,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,0%	11,6% - 26,4%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	17,5%	9,4% - 25,6%
4. Стрит-ритейл	17,5%	9,9% - 25,1%
5. Объекты свободного назначения	19,0%	11,0% - 27,0%

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные
- условно-переменные (эксплуатационные)
- расходы (резерв) на замещение

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, расходы на страхование имущества. К *условно-переменным* расходам относят расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории, вывоз мусора.

В данном случае определенный ПВД не включает текущий ремонт. Требуется выделение операционных расходов на управленческие расходы: зарплата управляющего, бухгалтера, юриста, расходы на замещение, затраты на содержание территории, налоги за недвижимость, страхование.

С учетом того, что оценка выполняется на ретроспективную дату с известными в прогнозный период операционными расходами. По расширенному интервалу процент **операционных расходов** лежит в интервале от 13,4% до 25,8% (Справочник оценщика недвижимости «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфер Л.А., 2019 год).

Границы расширенного интервала значений «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода

Таблица 38

Класс объектов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	15,7%	27,5%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,6%	13,4%	25,8%

Расчет чистого операционного дохода производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро}),$$

где ПВД - потенциальный валовой доход, руб/год;

Пз - потери от незагрузки, неиспользования, потери при сборе арендной платы, руб/год;

Ро - операционные расходы, руб/год

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости определяется по следующей формуле:

$$\text{СДП} = \text{ЧОД}/\text{К}$$

где СДП – стоимость единого объекта недвижимости;

ЧОД – чистый операционный доход;

К – коэффициент капитализации.

Значение **коэффициента капитализации (ставки капитализации)** определено на основе аналитических данных из Справочника оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, для доходного рынка», под редакцией Лейфер Л.А., 2021 год. Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Расширенный интервал значений текущей доходности для объектов свободного назначения, составляет от 6,1% до 10,8%. В данном случае величина составит 8,4%.

Таблица 24. Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Тип недвижимости	Среднее значение	Расширенный интервал	
Объекты классов А, В	8.6%	6.2%	11.1%
Объекты класса С	8.2%	5.9%	10.5%
Торговые центры	10.0%	7.2%	12.7%
Стрит-ритейл	8.1%	5.8%	10.3%
Объекты свободного назначения	8.4%	6.1%	10.8%

Используемое значение ставки капитализации соответствует рыночным условиям на дату оценки.

Расчет стоимости единого объекта недвижимости, путем капитализации чистого операционного дохода за год, представлен в таблице ниже.

Таблица 15. Определение справедливой стоимости нежилого помещения

Наименование показателя	Значение	Аргументы	
		3	4
1	2	3	4
1. Потенциальный валовой доход (PGI)	---	Количество	Арендная ставка за объект, руб./мес за кв.м.
Сдача в аренду объекта оценки, руб./год	507 744	123	344
ИТОГО, потенциальный валовой доход, руб./год	507 744	---	---
2. Действительный валовой доход (EGI)	---	---	---
Потери от недоиспользования и потери при сборе арендной платы (V&L)	---	Прогнозируемый процент от потенциального валового дохода	---
Потери от недоиспользования и потери при сборе арендной платы, руб./год	-96471	19,00%	---
ИТОГО, потери от недоиспользования и потери при сборе арендной платы, руб./год	-96471	---	---
ИТОГО, действительный валовой доход, руб./год	411 273	---	---
3. Чистый операционный доход (NOI)	60 929	20%	---
Эксплуатационные расходы		---	---
Налог на имущество, руб./год		---	---
Налог на землю, руб./год	0	---	---
ИТОГО, эксплуатационные расходы, руб./год	0	---	---
ИТОГО, чистый операционный доход, руб./год	350 343	---	---
4. Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом	---	---	---
Чистый операционный доход, руб./год		350 343	
Ставка капитализации стоимости, %		8,40%	
ИТОГО, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно), руб.		4 171 000, с учетом округления 4 200 000	

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения площадью 123 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.б, пом. I, рассчитанная в рамках доходного подхода составляет с учетом округления (и без НДС) :

4 200 000

(четыре миллиона двести тысяч) рублей.

6. Согласование результатов расчетов различными подходами

Обоснование выбора использованных весов

Ранее, различными методами в рамках различных подходов Оценщику удалось найти несколько ориентиров рыночной стоимости имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

- найдем сумму баллов каждого подхода;

- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;

- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный все подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. В данном случае согласование требуется только для нежилого здания, земельный участок был определен в рамках одного сравнительного подхода .

Таблица 16. Обобщение результаты оценки (для согласования стоимости помещения)

Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
Величина ориентира, руб.	Не применялся	4 200 000	3 900 000
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	0	0
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	0	2
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	2	0
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	2	2
Итого сумма баллов для данного подхода	0	4	4
Подход применялся?	Нет	да	да
Сумма баллов	8		
Вес подхода, %	0,0%	50,00%	50,0%
Согласованная величина стоимости	$4\,200\,000 * 50\% + 3\,900\,000 * 50\% = 4\,050\,000$		
Итоговая Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	4 050 000		

Оценщиком выбрана четырех балльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

2 балла – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

3 балла – если данный метод более чем достаточно удовлетворяет критериям данного фактора.

Полученная рыночная стоимость 1 кв. м. нежилого помещения в размере 32 927 руб./ кв.м. так же укладывается в диапазон цен полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета. В данном случае Оценщик отмечает особую неопределенность цен, и основным фактором влияющим на ценообразование, это местоположение объекта, ввиду того что район достаточно депрессивный. , арендные ставки очень низкие для объектов которые расположены на окраине города, такая же ситуации и с ценами продаж. Подобрать аналоги в достаточном количестве затруднительно, и цены могут отличаться достаточно сильно, учитывая нынешнюю нестабильность, оценщик подбирал максимально схожие объекты аналоги, не смотря на отличие цен,

7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта

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

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

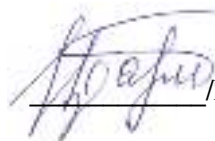
Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общей площадью 123 кв.м., кадастровый номер: 03:24:010638:40, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д. 6, пом. I, составляет (с учетом округления и без НДС):

4 050 000

(четыре миллиона пятьдесят тысяч) рублей.

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

Оценщик



/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



/Бадмацыренова Ц.А./

03 апреля 2023 г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости;

Базы данных агентств недвижимости;

Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 г. №51-ФЗ (в ред., действующей с 01.01.2023 г.);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в ред., действующей с 22.08.2021 г.);
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136 ФЗ (в ред., действующей с 01.03.2023 г.);
4. Федеральный закон от 20 августа 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред., действующей с 19.12.2022 г.);
5. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (в ред., действующей с 01.03.2023 г.);
6. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:
 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
7. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
8. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;
9. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г. ;
10. 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.
11. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. (Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

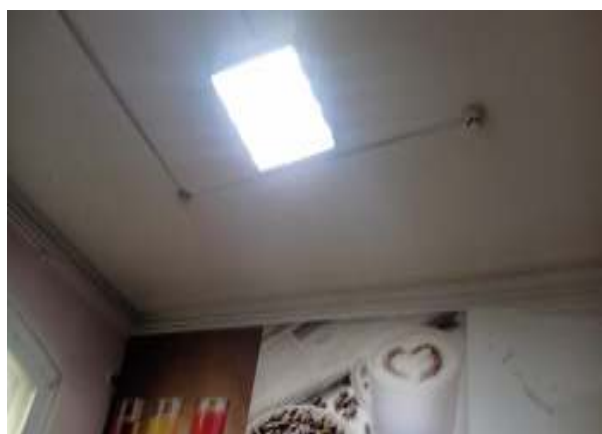
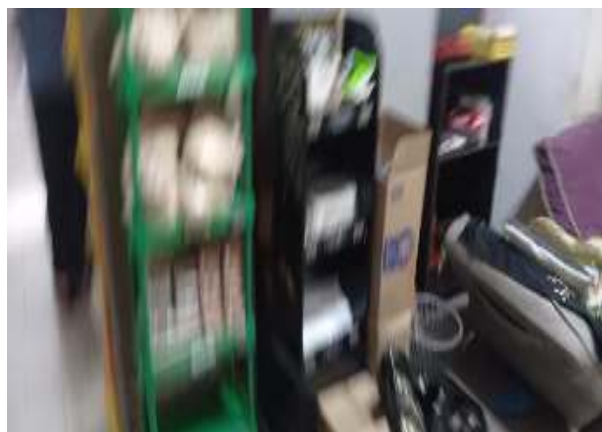
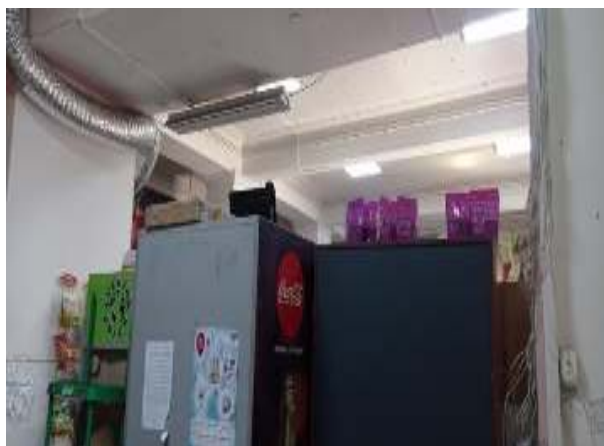
Специальная литература:

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

Приложение 1 Фотографии объекта











Приложение 2 Копии документов Заказчика

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Бурятия
полном представительством органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10.01.2023г.			
Кадастровый номер: 03:24:010638:40			
Номер кадастрового квартала: 03:24:010638			
Дата присвоения кадастрового номера: 22.11.2011			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Инвентарный номер Ф:3248; Условный номер 03-03-01/044/2007-272			
Местоположение: Республика Бурятия, г Улан-Удэ, ул Октябрьная, д.6, пом 1			
Площадь, м2: 123			
Назначение: Нежилое			
Наименование: Помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб.: 467440.34			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 03-24-010638.7			
Виды разрешенного использования: нежилое			
Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям племенного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"			
Общие отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Александрова Надежда Андреевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Общество с ограниченной ответственностью "Альяс", 3804115494			


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 6452021406010106000100000000000000
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 17.05.2012 по 10.08.2021

полное наименование должности: _____
инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
	Всего разделов: 3
	Всего листов выписки: 7
10.01.2023г.	
Кадастровый номер: 03:24-010638-40	

1	1.1	Правообладатель (правообладатели): Общество с ограниченной ответственностью "Алтан", ИНН: 3804115494, ОГРН: 12_3800024404
2	2.1	Вид, номер, дата и время государственной регистрации Собственность 03:24-010638-40-03/048/2023-24 10.01.2023 06:35:49
3	3.1	Документы-основания Мировое соглашение, выдан 12.12.2022
4	4.1	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа Определение об утверждении мирового соглашения и прекращении производства по делу, выдан 19.12.2022 данные отсутствуют
5	5.1	Ограничение права и обременение объекта недвижимости: Аренда вид: 10.01.2023 06:35:49 дата государственной регистрации: 03:24-010638-40-03/048/2023-26 номер государственной регистрации: Срок действия с 01.02.2019 по 01.05.2022 срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Расулин Вячеслав Игоревич, 18.11.1990, гор. Красноярск, Российская Федерация, СНИЛС 153-071-083 27 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 81 10 №366884, выдан 08.12.2010, ТП ОУФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Мировое соглашение, выдан 12.12.2022 основание государственной регистрации: Определение об утверждении мирового соглашения и прекращении производства по делу, выдан 19.12.2022, Арбитражный суд Республики Бурятия данные отсутствуют
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 4071230004340200281230000000 Выданы: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Москва) 17.03.2022 № 10.04.2023	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИННОВАТЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 3

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10.01.2023г.			
Кадастровый номер: 03:24:010638-40			
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой;	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;		
5.2	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	10.01.2023 06:35:49	
	номер государственной регистрации:	03:24:010638-40-03/048/2023-25	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 01.08.2021 по 01.07.2024	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Посохов Евгений Александрович, 24.01.1982, гор. Улан-Удэ, Российская Федерация, СНИЛС 066-118-437 57	
	основание государственной регистрации:	Паспорт гражданина Российской Федерации серии 81 13 №554117, выдан 14.02.2014, ТП № 1 ОУФМС России по Республике Бурятия в Октябрьском р-не гор. Улан-Удэ frantenko-tyb@mail.ru, 670049, Респ Бурятия, г. Улан-Удэ, мкр 111-й, д 9, кв 69 Мировое соглашение, выдан 12.12.2022	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	Определение об утверждении мирового соглашения и прекращении производства по делу, выдан 19.12.2022, Арбитражный суд Республики Бурятия данные отсутствуют	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной;		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		



полное наименование должности

ИНЦИДАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 4

Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10.01.2023г.			
Кадастровый номер: 03:24:010638:40			
5.3	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 06.05.2022 04:40:30</p> <p>номер государственной регистрации: 03:24:010638:40-03/048/2022-18</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 11.04.2022 по 01.07.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МИЛЕНА", ИНН: 03266559108, ОГРН: 1180327003449</p> <p>основание государственной регистрации: Договор субаренды, № 43, выдан 11.04.2022, дата государственной регистрации: 06.05.2022, номер государственной регистрации: 03:24:010638:40-03/048/2022-19</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p> <p>сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>сведения о внесении изменений или дополнений и регистрационную запись об ипотеке:</p>	<p>данные отсутствуют</p> <p>данные отсутствуют</p>	
5.4	<p>вид: Аренда</p> <p>дата государственной регистрации: 22.10.2021 11:31:44</p> <p>номер государственной регистрации: 03:24:010638:40-03/048/2021-16</p> <p>срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 20.09.2021 по 01.06.2024</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Зодиак", ИНН: 7536164437, ОГРН: 1177536001444</p> <p>основание государственной регистрации: Договор субаренды недвижимости, № б/н, выдан 20.09.2021</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:</p>	<p>данные отсутствуют</p>	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

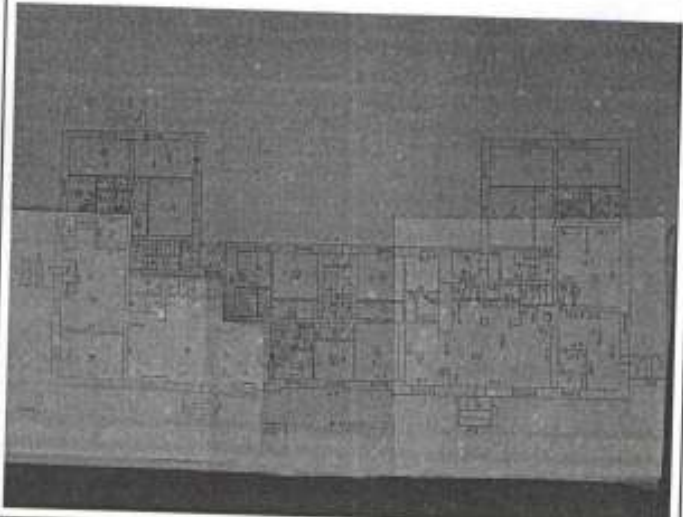
Лист 6

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего листов выписки: 7
10.01.2023г.		
Кадастровый номер: 03:24:010638:40		
6	Завлечены в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о взыскании в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременение объекта недвижимости, сделки и отношения объекта недвижимости:	отсутствуют

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
	Сертификат: 68742444803000012403000008
	Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
	РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
	Датум подписания: 6 11.05.2022 по 10:08:2021
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ПЕКИДИНА, ФАВИЛЬЯ	

Раздел 5 Лист 7

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
10.01.2023г.			
Кадастровый номер: 03:24:010638:40			
Номер этажа (этажей): 1			
			
Масштаб 1			


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 545752746410343105826243243040464
 Юридическое лицо: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ИМПЛУТАЦИИ
 Дата подписания: с 11.08.2021 по 10.08.2023

ПОЛНОЕ ИЛИ ИМЕННОЕ ДОЛЖНОСТИ
 ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Прошнуровано, пронумеровано
на _____ листах
Специалист: *Д.И.И.И.*
подпись



ГБУ «Мультифункциональный центр Республики Беларусь по предоставлению государственных муниципальных услуг»
МФЦ: Филиал ГБУ «МФЦ РБ» по Советскому району
Документ выдан: Ауглава Саена Дамбиевна
Дата 11.01.2023 15:02
Подпись: *М.П.*
Адрес: Бурятия республика, Улан-Удэ город, Кибяковская улица, д.55

Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика



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 Страхователи и Состраховщики заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.03.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правитель Страхователя).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Кадьяшверина Цыганка Алевона
 Паспортные данные: Сер. 8112 №49358 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 Байулиха, квартал 3, д. 3
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115033, г. Москва, ул. Петровка, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: info@ingosstrakh.ru, тел: (495) 956-77-77
 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. В, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2229 от 12.11.2017 г., тел: (495) 788-09-09, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественный интерес, связанный с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, законному держателю на арендованном объекте, и (или) иным третьим лицам.
 3.2. Объектом страхования также является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественный интерес Страхователя, связанный с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при выданных для в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховой случай является установленный судами в законном силу решением арбитражного суда или арбитражной Страхователем с вытекающего отсюда Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (СРО) «Российское общество оценщиков», членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
 4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на защиту при выданных для в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «01» июня 2023 года, обе даты включительны, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
 5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, связанных местом в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
 8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по получении Страхователем третьим лицом (Аккредитация «Русские общества оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022443). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет закладных, комиссии банка-кредитора – за счет полученных.
 10.2. При уплате страховой премии, настоящим Договором считается не исполненным и оному и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

 Екатерина Цыганкина Алевона

СОСТРАХОВЩИКИ:
 От Состраховщика 1:
 (Директорский С.Ю., Начальник отдела продаж, имеющий квалификацию и профессиональный риск, действующий на основании Лицензии ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г. от СПАО «Ингосстрах» и на основании Лицензии ЦБ РФ СМ № 2229 от 12.11.2017 г. от АО «АльфаСтрахование»)

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22840B4FC0009

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНИЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балхаснова, 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, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех 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

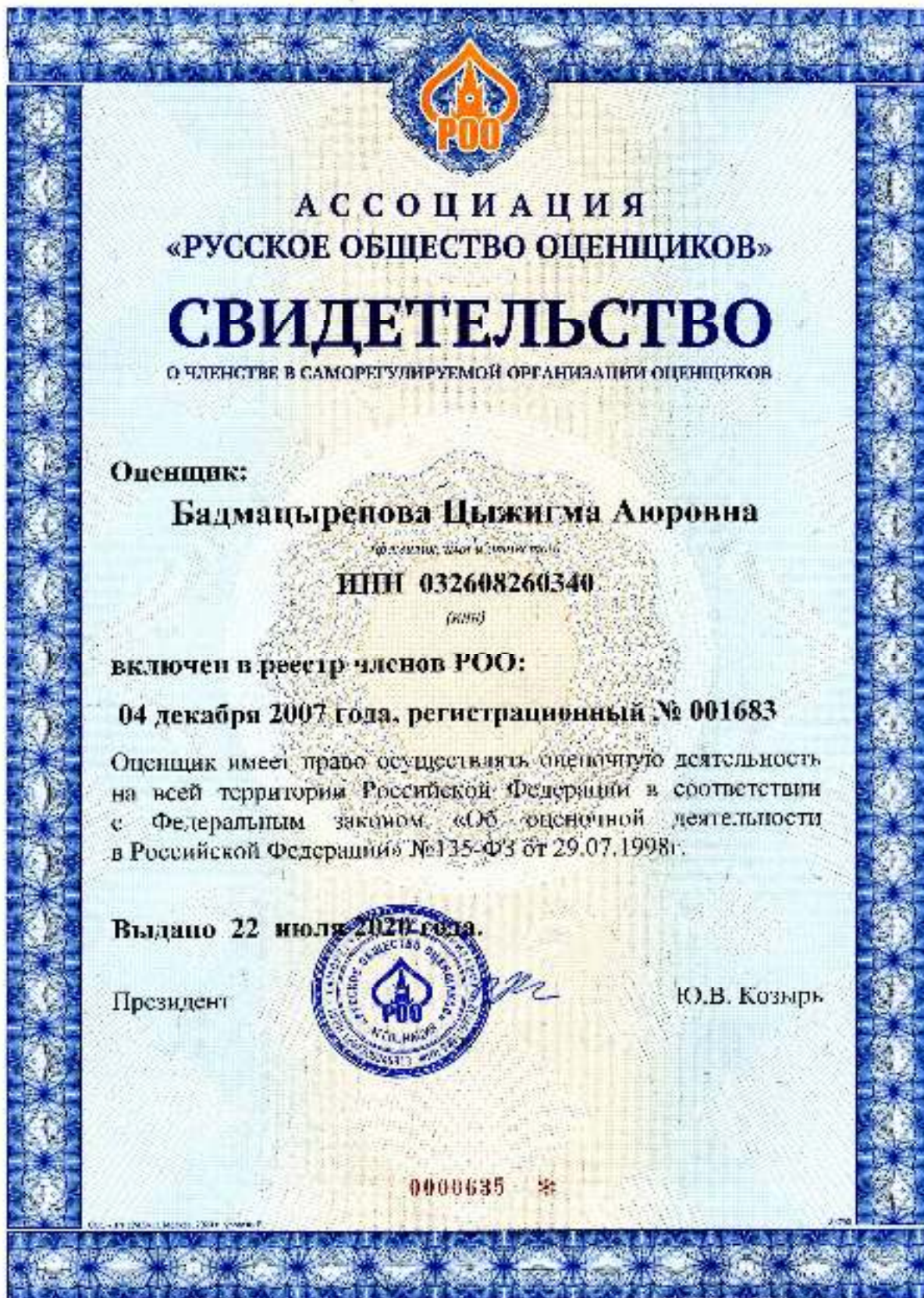
От имени Страховщика:

М.П.



Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «20» июня 2022 г.







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



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



Аккредитованный член Европейской
судной ассоциации оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международной комиссии
по стандартам оценки (IASA)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:

Бадмаширенова Цыжигма Андреевна

(Ф.И.О. полностью с указанием отчества)

о том, что Бадмаширенова Цыжигма Андреевна

(Ф.И.О. полностью)

является членом РОО и включен(а) в реестр «ИЕ» 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

Лица, запрашившие заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (резиденция): Общество с ограниченной ответственностью "Одним шагом" (ИНН 0326499191)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о заключении обязательств оценщиком:

1. Открытие акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/21/03/258/776/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 30000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;

2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/21/03/258/776/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 30000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проведенных РОО примерок члена саморегулируемой организации:

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

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

3. Примерка, 26.11.2018 - 30.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена;

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

Информация о наличии делов и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 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 отсутствуют информация и факты взыскания средств из компенсационного фонда, а также привлечение к ответственности (безусловно) членами и результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Дополнительные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2023 г.

Дата составления выписки: 31 марта 2023

Руководитель Отдела ведения реестра

И.В. Зерников

М.П.



Информация об объектах аналогах

The screenshot shows a real estate listing on the website etagi.com. The listing is for a commercial space with a free purpose, 160m², located at the intersection of Zagorskaya Street and Novosibirsk Prospekt, building 4A. The price is 5,600,000 RUB, which is 35,000 RUB per square meter. The listing includes a gallery of 28 photos showing the interior of the space, which is currently used as a store. The description mentions that the space is suitable for various types of businesses, including retail and food service, and is located in a prime area with high foot traffic. The listing is managed by Erdem Gypilyov, a real estate agent with a phone number +7 904 401 35 10.

Свободное назначение, 160м²
р.п. Загорск, ул. Новосибирского пр-та, д. 4А
На карте

5 600 000 ₽
35 000 ₽/м²

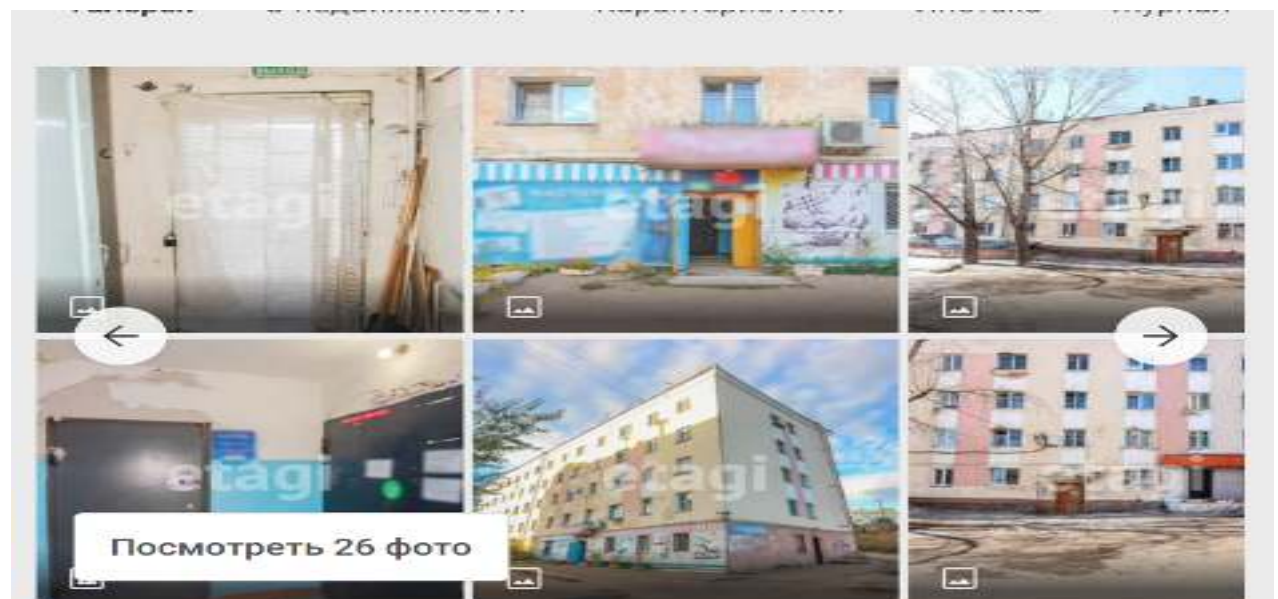
Стоимость услуг
для покупателя бесплатно

Рассчитать ипотеку

Описание

Именно: 01.03.23 · 06:56 просмотров

Продается коммерческое помещение с действующим головным бизнесом, по цене ниже чем за квартиру расположено на престижном этаже 4-этажного дома. Магазином состоит из двух отделов: "Продукты" и "МастерОкс" (зона для строительства и ремонта). Магазины работают давно и имеют свою клиентскую базу. Находясь в сообществе с организациями по вопросам сбыта продукции. Место проходное с хорошим клиентским трафиком. Площадь позволяет торговать разными продуктами и напитками и т.д. Все что нужно для работы все установлено, расставлено и работает. Видеонаблюдение. Помещение подходит для организации разного вида бизнеса, не только торговли. Таким образом, можно получить хороший и стабильный пассивный доход, от уже действующего магазина. Звоните! Выгодно вложиться в коллекцию суровых недвижимости. Иметь пассивный доход!






ufan-ude.etaqi.com/commerce/8330155/

ufan-ude.etaqi.com

Свободное назначение, Коммерческая, Гаражи, Магазины, Франшиза, Семья, Бизнес, Жилая, Бизнес-центр, Планировка других городов

Галерея Планировка Характеристики Ипотека Живое

Посмотреть 13 фото

Свободное назначение, 207.4м²
 р-н 140А квартал, ул. 140А квартал, д. 21
[На карте](#)

4 900 000 Р
 23 626 Р/м²

Стоимость услуг для покупателя **бесплатно**

[Расчитать ипотеку](#)

Евгения Игоревна
 +7 964 41 1 19 31

ИЗВЕЩАЮ ВАС КОНКРЕТНО И ЛИЧНО
 ПЕРСОНАЛЬНО

+7 964 41 1 19 31

[Перезвоните мне](#)

Справка: если вы хотите увидеть историю изменений цены

Описание

Имеется 20.11.23 10 44 просмотра

Для покупателей **БЕСПЛАТНО** сопровождение сделки.




Предлагю коммерческое помещение в здании для свободного назначения общей площадью 207,4 кв. м в 140А мкр. Помещение находится в здании с качественными инженерными коммуникациями, идеально подходит для фитнес-клуба, салона красоты, танцевальной студии, супермаркета. Имеется запасной выход. Сам микрорайон активно застраивается и развивается. Один собственник, без обременений, документы готовы к сделке. Возможен оперативный выезд за городом.

ufan-ude.etaqi.com/commerce/5410520/

ufan-ude.etaqi.com

Свободное назначение, Коммерческая, Магазины, Жилая

Галерея Планировка Характеристики Ипотека Живое

Посмотреть 14 фото

Свободное назначение, 205.5м²
 р-н Бурлак, ул. Лоцманов, д. 19к.1
[На карте](#)

5 900 000 Р
 28 711 Р/м²

Стоимость услуг для покупателя **бесплатно**

[Расчитать ипотеку](#)

Ирина Цыреновна
 +7 964 404 74 23

ИЗВЕЩАЮ ВАС КОНКРЕТНО И ЛИЧНО
 ПЕРСОНАЛЬНО

+7 964 404 74 23

[Перезвоните мне](#)

Справка: если вы хотите увидеть историю изменений цены

Описание


Имеется 18.03.23 10 70 просмотров

Вашему вниманию представляю коммерческое помещение с улучшенной черновой отделкой, площадью 205,5 кв. м (общая площадь около 320 кв. м) в полукажущемся этаже жилого здания по ул. Лоцманова д.19 А. Имеется санузел, вентиляция. В настоящее время не сдается в аренду. Отличная транспортная инфраструктура. Отличная проходимость, рядом школа Б, магазин, детский сад. Один собственник, документы готовы. Интересная предложения для инвестирования вложений коммерческой площади (подойдет под магазин, байкерский клуб, интернет клуб и др.). Не упустите возможность, звоните. Реальному покупателю хороший торг. Также рассмотрю обмен на другое производственное помещение.

avito.ru/ulan-udsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_205_m_2770598112

Свободного назначения, 205 м²

Дублировать объявление | Прозвонить | Добавить фото



400 Р
В месяц за м²

400 Р в месяц за м², всего 82 000 Р
или классически можно сдать

8 983 530-14-81

Написать сообщение
Связаться за несколько минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Как удобно? | Как удобно?

Как можно посмотреть?

Пользователь арендодатель

Подписаться на объявления

О помещении

Вход с улицы
С отделкой пола, стены
С отделкой потолка, 205 м²
Аренда частной возможна
Стиль: классический


Всего помещений: 300 шт.
С отделкой потолка
С отделкой стен
Аренда частной возможна
Мультиязычная аренда: аренда 12 языков

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Бомажевская ул., 32
ул. Бомажевская

Связать карты

avito.ru/ulan-udsk/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_205_m_2770598112



400 Р
В месяц за м²

400 Р в месяц за м², всего 82 000 Р
или классически можно сдать

8 983 530-14-81

Написать сообщение
Связаться за несколько минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Как удобно? | Как удобно?

Как можно посмотреть?

Пользователь арендодатель

Подписаться на объявления

Описание

Помещение находится в центральном районе города площадь 205 м² (торговая зона "Рассвет"). Первая линия от дороги.

3 кабинета, санузел и 1 большой зал. Туалет после ремонта из красной плитки. Центральное отопление и канализация. ХВС/ГВС. Подходит для любого вида деятельности, вход со стороны базы БКС и вход с внутренней стороны здания для рекламы и выгрузки товара. Высокий автомобильный трафик, отличная пешеходная доступность.

Планировка свободная
Коллекционные платежи оплачиваются отдельно.
Можно арендовать обособленно!

О здании

Тип здания: другой
Полное: на улице, безвентиляционный
подходит для грузового транспорта

Количество первоначальных вложений: 1

№2770598112 | 24 марта в 16:23 | 620 просмотров | 0/0 объявлений


Позвонить

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_99_m_1691026873

Улан-Удэ Коммерческая недвижимость - СЗЗМ - Торговая недвижимость

Торговая площадь, 99 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку



40 000 Р в месяц 404 Р в месяц за м². Без затрат или предложите свою цену

8 983 421-45-20

Написать сообщение Откликнет за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще онлайн? Тот же вопрос? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Арендодатель
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

О помещении

Блок: с улицы	Отделка: чистовая
Общая площадь: 99 м ²	Тип аренды: прямая
Аренда части: вся/часть	Арендная категория: офис
Этаж: 2	

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Галарина, 22
р.п. Железнодорожный


[Скрыть карту](#)

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_99_m_1691026873

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Галарина, 22
р.п. Железнодорожный

[Скрыть карту](#)



Описание

Сдается торговое место площадью 99,9 кв.м (можно поделить на части) на втором этаже в магазине «Дупло» по адресу: ул. Галарина, 22, первая линия (остановка «Универсам Юбилейный»). Промтовары, НЕ продукты, можно под офис. Все подробности по телефону

О здании

Тип здания: другой

Перекресток: на улице

№ 1001026873 - 18 марта в 08:08 - 11079 просмотров (4-4 оценки)

[Почитать отзывы](#)

40 000 Р в месяц 404 Р в месяц за м². Без затрат или предложите свою цену

8 983 421-45-20

Написать сообщение Откликнет за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще онлайн? Тот же вопрос? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Арендодатель
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_neдвижимost/svobodnogo_naznacheniya_67_m_2856049237

Улан-Удэ — Сдам — Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 67 м²

[Добавить в избранное](#) [Сохранить](#) [Добавить заметку](#)

30 000 Р в месяц

448 Р в месяц за м², более 30 000 Р или арендаторе-особенности

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)
Отклик сразу в лс

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

[Есть ли фото?](#) [Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Арендодатель
Зарегистрирован 2 месяца назад
[Документы проверены](#)
[Экспертный вывод — 3 из 5](#)


[Подписаться на показы](#)

О помещении

Вход с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Тип аренды: прямая
Общая площадь: 67 м ²	Арендные каникулы: есть
Этаж: 1	Планировочная документация: 3 вкл.
Высота потолков: 2.5 м	

Расположение


Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Кирзавод, Виргинная ул., 1
р-н Уbezpieдорозный [Скрыть карту](#)



avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_67_m_2856049237

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Кирзавод, Киргинная ул., 1
р-н Железнодорожный



30 000 Р в месяц

440 Р в месяц за м², залог 30 000 Р
или предложить свою цену

Без звонков
Пользователь предлагает объект

Написать сообщение
Откликнет после лк

Описание

Сдам помещение под парикмахерскую, аптеку, магазин косм или по предложению под другой вид бизнеса.
Аренда 30 тр + все коммуналы (отопление, свет, вода, ж/у, акваланс)

НЕ СДАДИМ ПОД ПРОДУКТЫ, АЛКОГОЛЬ И ПОДОБНОЕ!!!!!!
НЕ ТРАТЬТЕ ВРЕМЯ ПОЖАЛУЙСТА!!!

О здании


Тип здания: жилой дом
Количество парковочных мест: 20
Парковка: на улице, бесплатная

№ 2856049237 · 21 марта в 08:28 · 500 просмотров (40 отзывов) · Показать фото

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_67_m_2856049237

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Кирзавод, Киргинная ул., 1
р-н Железнодорожный



30 000 Р в месяц

440 Р в месяц за м², залог 30 000 Р
или предложить свою цену

Без звонков
Пользователь предлагает объект

Написать сообщение
Откликнет после лк

Спросите у арендодателя

Зарезвуйте!

Ещё какие? · Ещё какие?
Когда можно посмотреть?

Пользователь: Арендодатель
Зарезвено 2 объявления
Документы проверены
Одобрено властью - 0 из 000

Подписаться на продавца

Описание

Сдам помещение под парикмахерскую, аптеку, магазин косм или по предложению под другой вид бизнеса.
Аренда 30 тр + все коммуналы (отопление, свет, вода, ж/у, акваланс)

НЕ СДАДИМ ПОД ПРОДУКТЫ, АЛКОГОЛЬ И ПОДОБНОЕ!!!!!!
НЕ ТРАТЬТЕ ВРЕМЯ ПОЖАЛУЙСТА!!!

О здании

Тип здания: жилой дом
Количество парковочных мест: 20
Парковка: на улице, бесплатная

№ 2856049237 · 21 марта в 08:28 · 500 просмотров (40 отзывов) · Показать фото