



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 № 240-4/23

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества:

- Нежилое помещение, общей площадью: 207,1 кв.м. Кадастровый номер: 03:24:011209:722, цокольный этаж, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Ермаковская, дом 1, пом 1: 1-11;



<u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u>	26 сентября 2023 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	29 сентября 2023 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 20 от 26.09.2023г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант»
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо».

УЛАН-УДЭ,
2023 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 20 от 26.09.2023., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

- **Нежилое помещение, площадью: 207,1 кв.м. Кадастровый номер: 03:24:011209:722, цокольный этаж, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Ермаковская, дом 1, пом 1: 1-11.**

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **26.09.2023 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **26.09.2023г. по 29.09.2023 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: 26.09.2023г.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 26.09.2023 г.

Дата составления Отчета: 29.09.2023 г.

Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общей площадью 207,1 кв.м., кадастровый номер: 03:24:011209:722, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ермаковская, д. 1, пом. 1:1-11., составляет (с учетом округления и без НДС):

10 200 000

(десять миллионов двести тысяч) рублей.

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

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»

29.09.2023 г

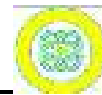


Ц.А. Бадмацыренова



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	12
2.1 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременений объекта оценки правами иных лиц.....	12
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	19
3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.	20
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	36
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	38
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	38
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	39
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	39
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	40
5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом.....	40
5.1.1. Описание объектов-аналогов.....	40
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	42
5.3. Определение справедливой стоимости доходным подходом.....	45
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	51
7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта	52
8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	53
Приложение 1 Фотографии объекта.....	54
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	58
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика.....	65



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	240-4/23 от 29.09.2023 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 20 от 26.09.2023 г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание Объекта недвижимого имущества	- Нежилое помещение, общей площадью: 207,1 кв.м. Кадастровый номер: 03:24:011209:722, цокольный этаж, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Ермаковская, дом 1, пом I: 1-11;.
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность на основании документов Заказчика
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	26.09.2023г.
Период проведения работ	26.09.-29.09.2023г..
Дата составления Отчета	29.09.2023г.
Документы, предоставленные на оценку	-Копия Выписки из ЕГРН от 19.05.2023г. сведения об основных характеристиках объекта недвижимости.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	10 200 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	9 400 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	10 200 000 рублей помещение
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. 3. Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); 4. Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
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 заданию на оценку № 20 от 26.09.2023 г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объекта оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	- Справедливая стоимость нежилого помещения, общей площадью: 207,1 кв.м. Кадастровый номер: 03:24:011209:722, цокольный этаж, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Ермаковская, дом 1, пом. I: 1-11;.
Идентификация объекта	- Нежилое помещение, общей площадью: 207,1 кв.м. Кадастровый номер: 03:24:011209:722, цокольный этаж, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Ермаковская, дом 1, пом I: 1-11;.



Состав объекта оценки	- Нежилое помещение состоит из нескольких помещений различной площади, торговый зал, подсобные и складские помещения.
Характеристика объекта недвижимого имущества	Нежилое помещение расположено в цокольном этаже, многоквартирного жилого дома, помещение имеет простую отделку в среднем техническом пригодном для эксплуатации, состоянии. Стены ровные окрашены, потолок с отделкой – потолочной плиткой, помещение под охраной, имеется видео наблюдение, кондиционеры, освещение и коммуникации все есть. помещение имеет 2 выхода (центральный вход и вход через дополнительное гаражное помещение, не относящееся к объекту оценки).
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	Общая долевая собственность номер регистрации 03:24:011209:722-03/058/2023-15 от 17.05.2023г.
Правообладатель	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Ограничение и обременение : Доверительное управление от 18.05.2023г. Оценщику известны следующие ограничения (обременения) права помещения по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Ермаковская, дом 1, пом 1: 1-11;.: - аренда: номер государственной регистрации 03:24:011209:722-03/058/2023-16 с 11.02.2019г. по 10.02.2024г. - аренда: номер государственной регистрации 03:24:011209:722-03/048/2019-3 от 12.04.2019г. по 10.02.2024г. - аренда: номер государственной регистрации 03-03/00103/016/018/2016-145/4 от 17.03.2016г. При определении стоимости объекта, объект рассматривается на допущении как свободный от ограничения, так как в рыночных условиях данный фактор не оказывает влияния.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества, для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки)
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».
Дата оценки	26.09.2023 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 Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
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, что соответствует рыночной норме.
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 19.05.2023 г., сведения о зарегистрированных правах
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

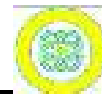
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант», в лице генерального директора Еврецкого Владимира Владимировича , действующего на основании Устава
РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 ОГРН : 1077760969879 от 05.10.2007г.

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

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683.Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5



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

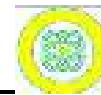
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

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

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

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего Отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиками,



участующими 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 Исполнителе и Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, которые невозможно обнаружить путем обычного визуального осмотра или изучением планов и спецификаций.

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

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

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

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

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

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



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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

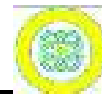
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости

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

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>



Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО³, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

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

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

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

- (a) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или
- (b) 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.

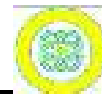
Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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.

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



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 обременении объекта оценки правами иных лиц

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

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

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

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

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

Нежилое помещение

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

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

Таблица 5

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации	Субъект права	Вид права
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 207,1 кв.м. Этаж: цокольный этаж, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Ермаковская, дом 1, пом 1: 1-11;	03:24:011209:722	03:24:011209:722-03/058/2023-15 от 15.05.2023г.	Владельцы инвестиционных паев, ЗПИФ «Квант»	собственность

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

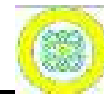
Таким образом, настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) объекта оценки на дату проведения оценки, отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объекты оценки никому не проданы, не заложены, в споре и под запрещением не состоят, свободны от любых прав и 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. Ермаковская, д. 1, пом.1:1-11..

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

Улан-Удэ 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.

Улан-Удэ — крупный железнодорожный узел (главный ход Транссибирской магистрали, начальный пункт южной линии ВСЖД на Наушки и далее в Монголию и Китай).

Широтная федеральная автомагистраль «Байкал»: Р258 (М55) Иркутск — Улан-Удэ — Чита и меридиональная федеральная автомагистраль Улан-Удэ — Кяхта А340. Автомобильные дороги регионального значения на Курумкан, Багдарин, Хоринск, Заиграево.

Международный аэропорт Байкал расположен в 15 км к западу от центра Улан-Удэ. Рейсы выполняют авиакомпании Победа, S7 Airlines, HUNNU Air, Нордавиа-региональные авиалинии, Ангара, ИрАэро, Якутия, Сибирская легкая авиация. Осуществляются международные перевозки по маршрутам в Улан-Батор (Монголия)-HUNNU AIR, Пекин (Китай)-S7 AIRLINES, а также чартерные рейсы в Таиланд-PEGAS FLY (ИКАР) с 29 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА.

Городской транспорт включает трамвай, автобус, маршрутное такси. Перевозка пассажиров осуществляется по 44 постоянным и 14 сезонным автобусным и 4 трамвайным маршрутам. Суммарная протяженность автобусной сети — 1290,5 км, трамвайной (одиночного пути) — 91,6 км. Общий парк в начале 2021 года составил более 1700 ед, в том числе 111 муниципальных (53 автобуса большой и средней вместимости и 58 трамвайных вагонов), остальные коммерческие. В Улан-Удэ ежегодно перевозится до 75 миллионов пассажиров. Ежедневно услугами пассажирского транспорта пользуются более 260 тысяч горожан. До 80 % пассажиров перевозится частным транспортом. На линию ежедневно выходит в среднем 1340 единиц автобусов, включая 21 большой вместимости, 119 средней вместимости и 1200 — малой вместимости, 45 трамвайных вагонов.

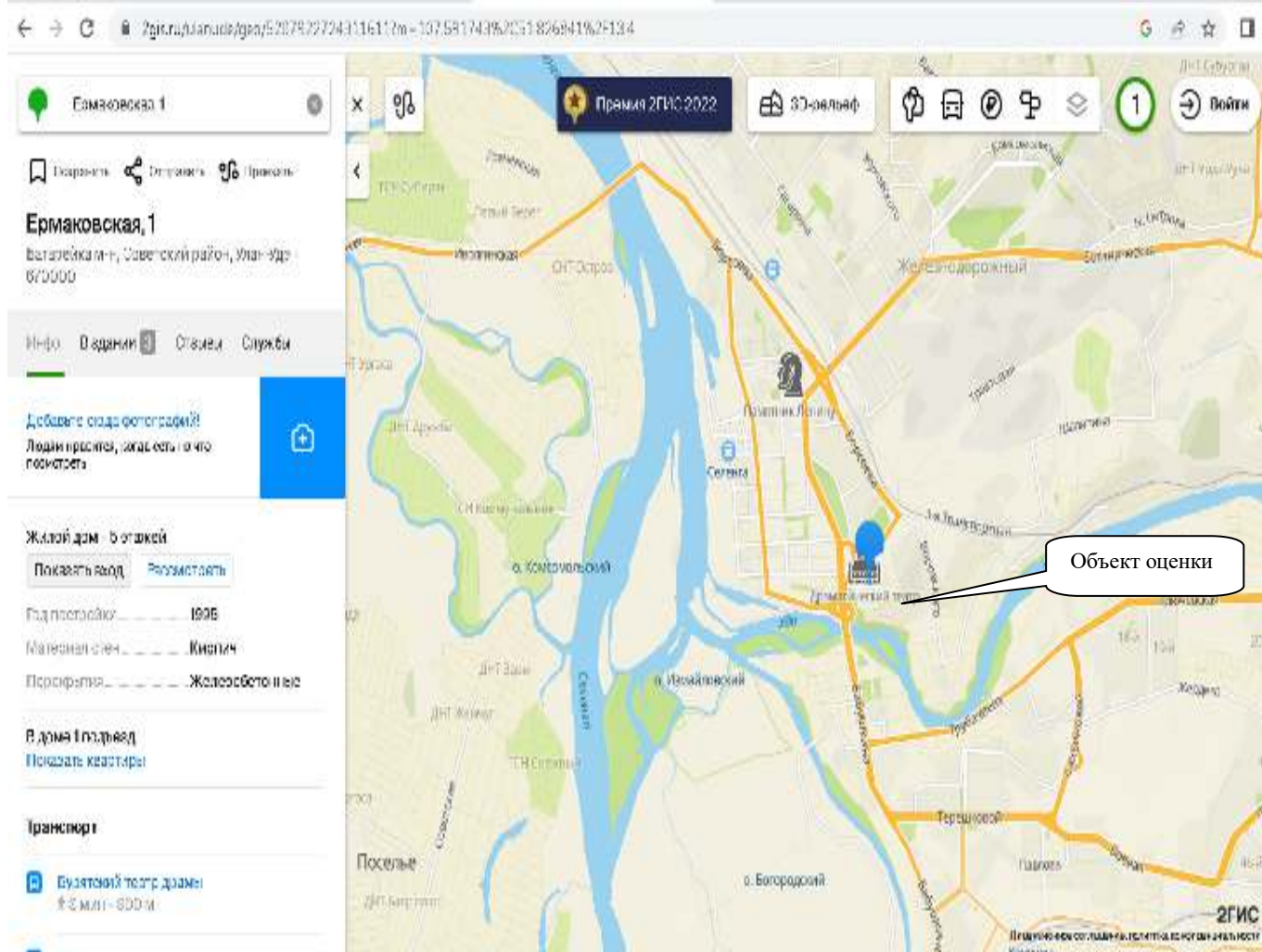


Рис. 1 Локальное местоположение объекта в черте г. Улан-Удэ.

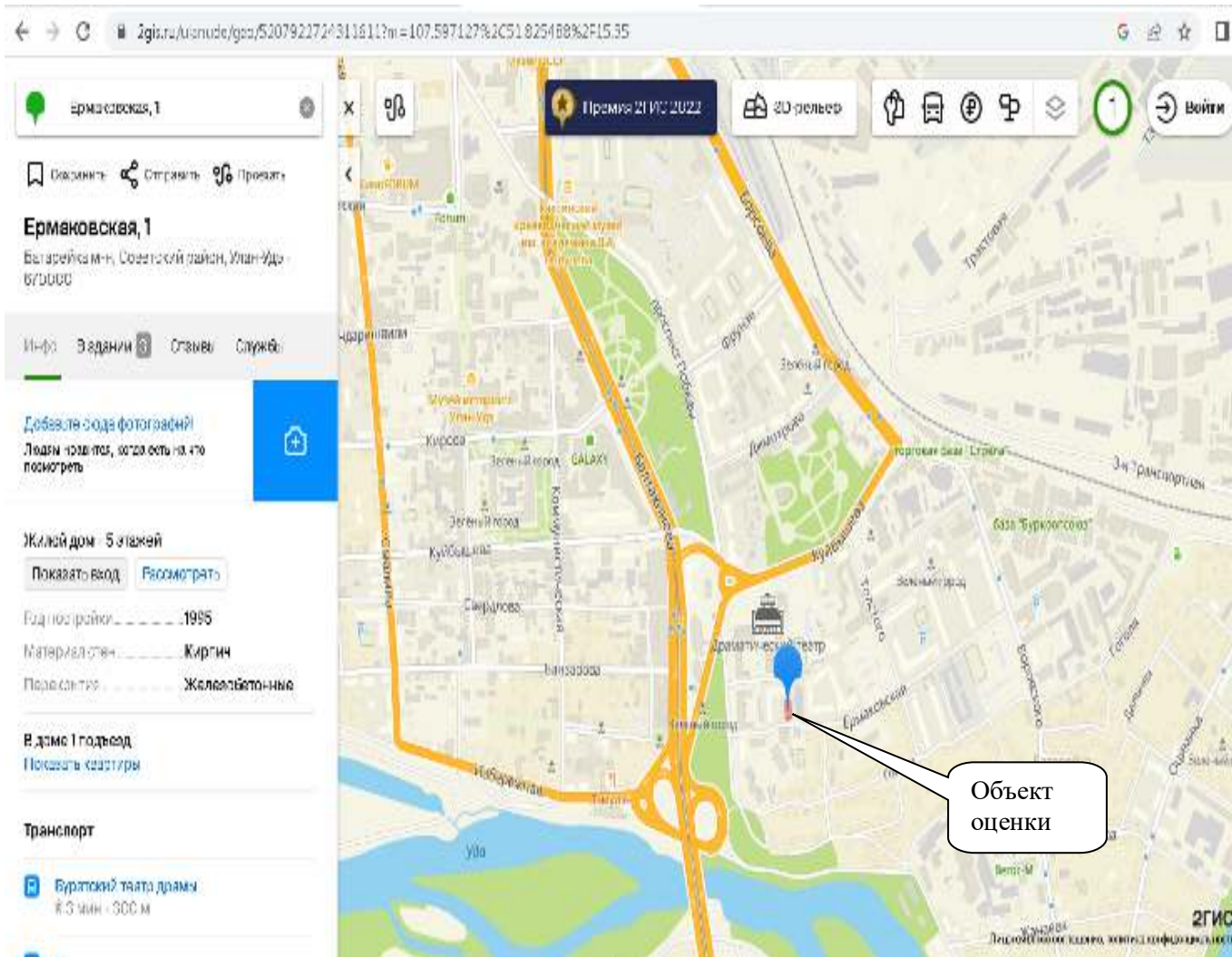


Рис. 2. Локальное местоположение объекта оценки

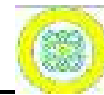
Описание и характеристики оцениваемого помещения составлены на основании копии выписки из ЕГРН от 10.03.2023г., и на основании данных визуального осмотра.

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. Ермаковская, д. 1, пом.1:1-11..	- Копия выписки из ЕГРН .
Площадь объекта	207,1 кв.м.	- Копия выписки из ЕГРН .
Кадастровый номер	03:24:011209:722	- Копия выписки из ЕГРН .
Год постройки	1995	Согласно данным https://2gis.ru/ulanude/
Этажность	Цокольный этаж	- Копия выписки из ЕГРН
Текущее использование	Нежилое помещение – магазин с подсобными и складскими площадями, расположенные в цокольном 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	Данные на основании осмотра



	всех частях помещения. Помещение в пригодном техническом состоянии.	
Коммуникации	Центральные	Данные на основании осмотра
Конструктивная система здания	Фундамент, бетонные блоки, бетон, стены – кирпичные, перегородки частично кирпичные и гипсоречные. Здание капитального строительства 1995 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.)	Высокая, в окружении объекта оценки расположено большое количество зданий, многоквартирные жилые дома, общественные здания, складские здания. Инфраструктура достаточно развита, так как рядом есть: СОШ № 1, Детский сад – Золушка, различные продовольственные помещения и здания, помещения сферы услуг, так же есть общежитие и образовательные учреждения Бурятский колледж технологий и лесопользования, Улан-Удэнский торгово-экономический техникум, Колледж искусств им. П.И. Чайковского а так же много других общественных и коммерческих объектов.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Данный район относится к центральной части административного района, основным положительным фактором на район оказывает наличие Драматического Театра, Центрального парка, и Свято-Троицкого храма. Так же в отдалении расположены торгово-розничные продовольственные базы.

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.

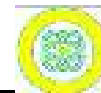
Наиболее эффективное использование (НЭИ) — принцип управления имущественным комплексом, в соответствии которым предполагается обеспечение такого разумного и возможного использования объекта недвижимости, которое в наибольшей степени сможет обеспечить достижение целей собственника объекта недвижимости. 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;
- возможностью улучшения объекта (улучшения конструктивных элементов, ремонт и т.д.).
- наличие или отсутствие обременений объекта недвижимости.

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

- Район объекта развит неплохо, большое количество в окружении объектов для отдыха, рестораны, кафе, парк, Театр, общественные и образовательные учреждения, продовольственные здания и многое другое, что оказывает влияние на развитую инфраструктуру района. Помимо этого к рассматриваемому местоположению так же относится территория старой постройки, где есть жилая малоэтажная советская постройка, старые производственные и складские объекты. Остановки общественного транспорта расположены в отдалении, но в пешей доступности, транспортная доступность хорошая. Рассматриваемый объект используется в качестве магазина, работает круглосуточно.

- 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

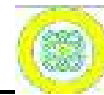
Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта-оценки на рынок оцениваемого объекта.

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

⁴ [HTTPS://WWW.RBC.RU/ECONOMICS/17/08/2022/62FB84559A7947562171AC25](https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62fb84559a7947562171ac25)



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

Двухлетний спад.

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

Российская экономика июль- август 2023г. ⁵

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

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

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

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

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

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

7. В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.).

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

⁵https://www.economy.gov.ru/material/file/f74a05d36f6bba811dc31532c7203b6c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_avgust_2023_goda.pdf



продолжается рост производства основных продуктов: мясо +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, яйца +2,0% г/г после +0,5% г/г, молоко +1,4% г/г после +1,8% г/г.

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

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

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

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

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

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

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 20 сентября 2023 г.⁶

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

Потребительская инфляция с 12 по 18 сентября

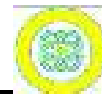
1. На неделе с 12 по 18 сентября 2023 г. темпы роста потребительских цен не изменились (0,13%, как и на неделе с 5 по 11 сентября 2023 года). Год к году инфляция составила 5,45% г/г после 5,33% г/г.

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

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен не изменились (0,21%, как и неделей ранее). На легковые автомобили рост цен замедлился до 0,03% (0,23% неделей ранее) при снижении темпов удорожания как отечественных, так и импортных автомобилей. Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,09% после -0,02%), на строительные материалы рост цен замедлился (0,15% после 0,17%). Вместе с тем возобновился рост цен на обувь, одежду и белье, моющие и чистящие средства, а также медицинские товары. На автомобильный бензин и дизельное топливо цены продолжили расти (0,79% и 2,03% соответственно).

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

⁶https://www.economy.gov.ru/material/file/67a6595c7cd22dc9f9b2200e80e88416/o_tekushchey_cenovoy_situacii_20_sentyabrya_2023_goda.pdf



Мировые рынки.

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

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

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

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

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁷

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷ <https://rosstat.gov.ru/region/doc11181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01830r.htm>

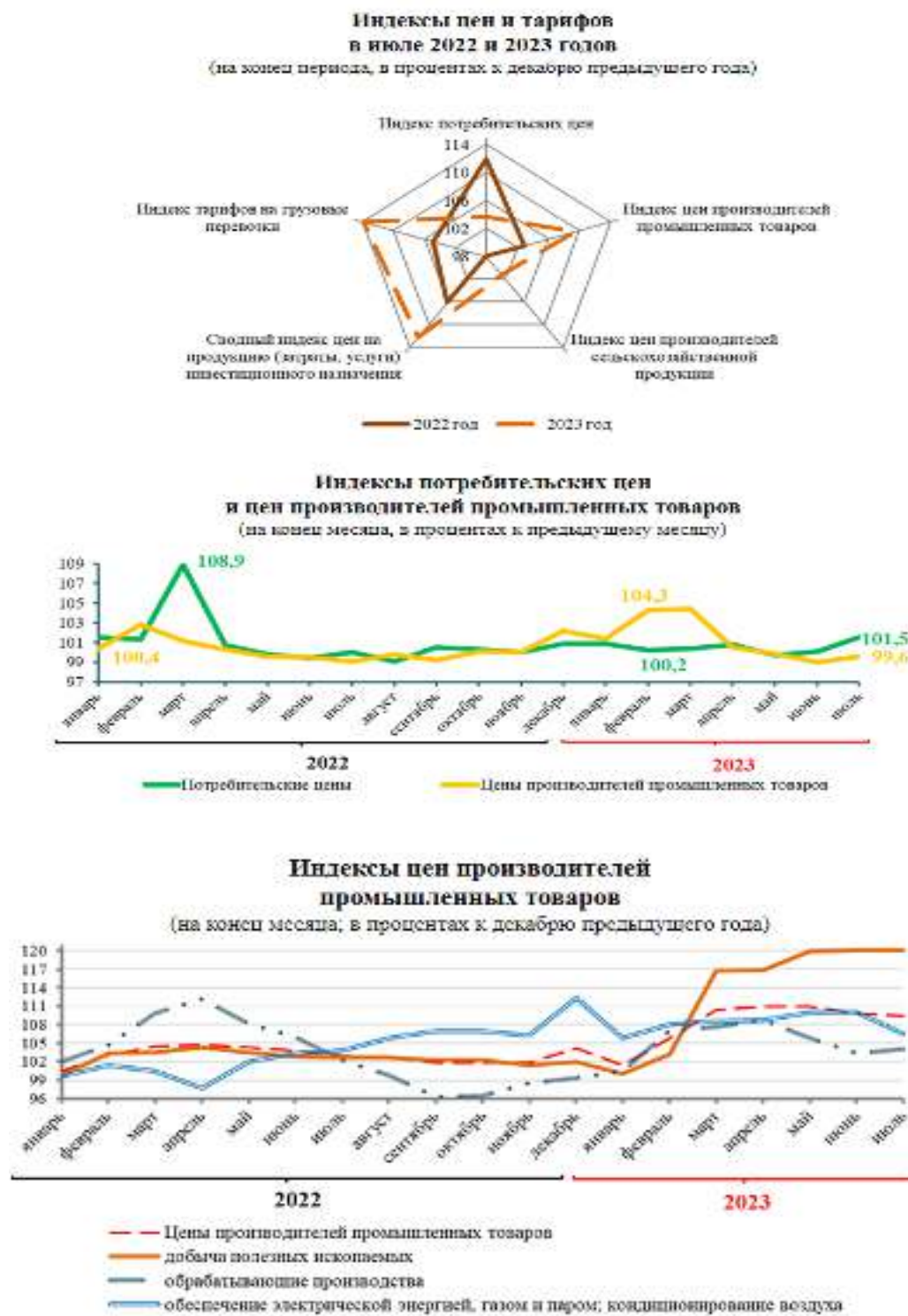


Рис. 4. Данные о потребительских ценах в Республике Бурятия
<https://rosstat.gov.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01910r.htm>

3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

Рынок коммерческой недвижимости

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



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

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

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

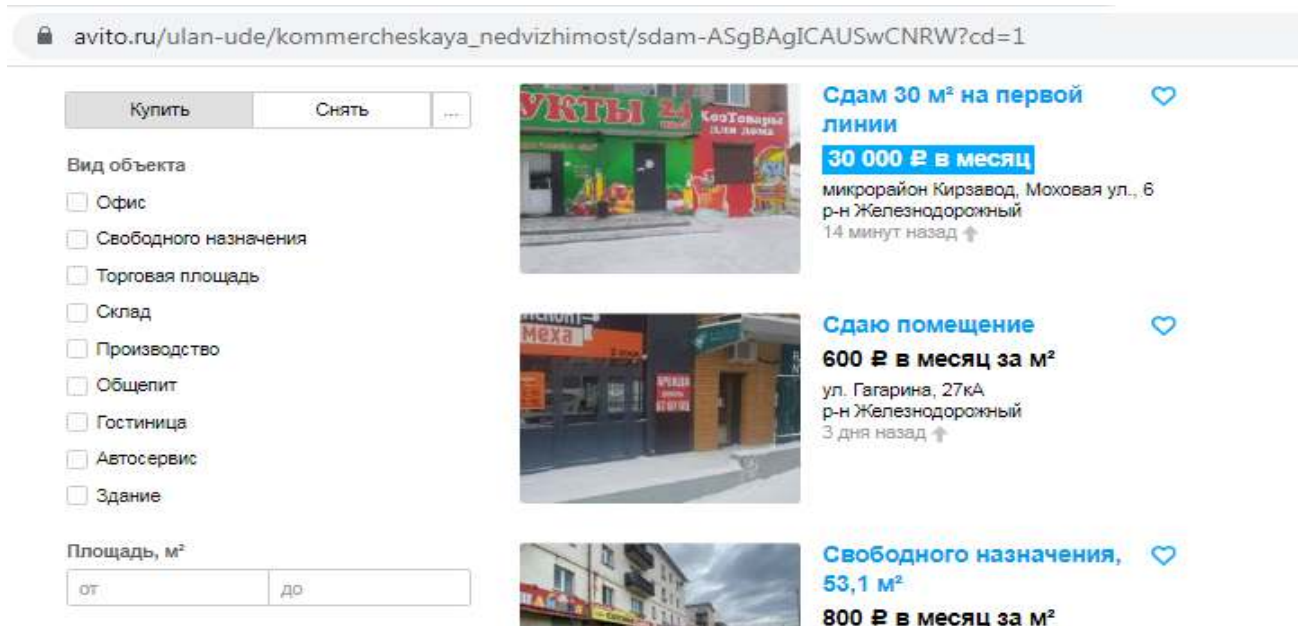


Рис. 5. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

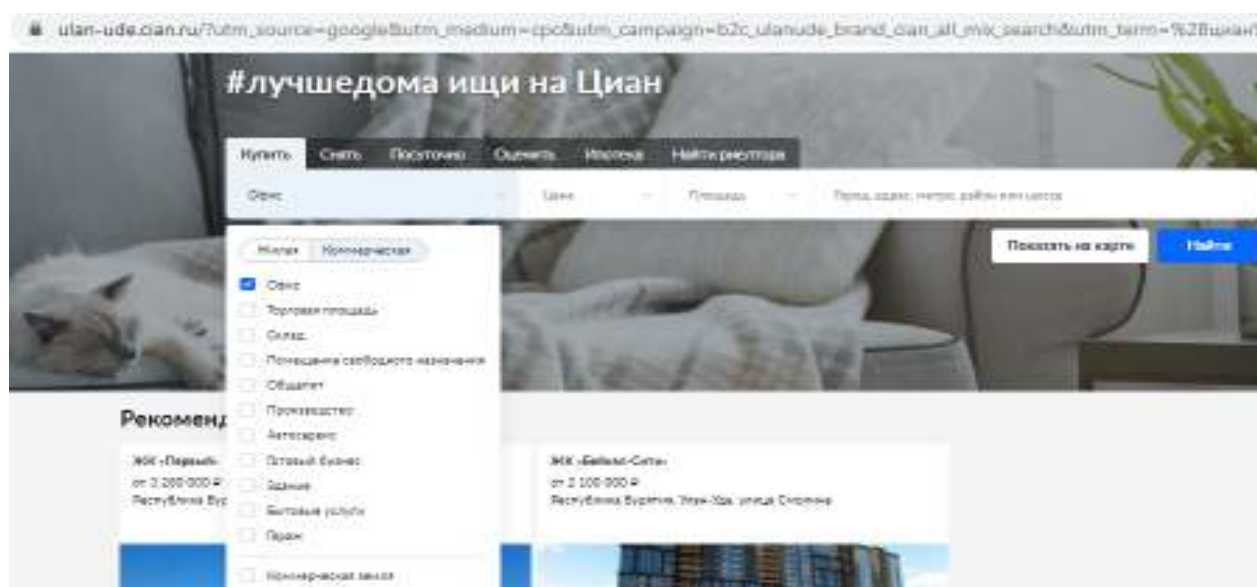
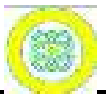


Рис. 5а. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

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.5б. 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 районам 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.







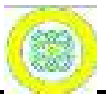
 Свободного назначения, 132.7 м² 1 087 440 Р 8 195 Р за м ² микрорайон Тальцы, Волочаевская ул., 28 р-н Октябрьский 4 дня назад	 Свободного назначения, 268.8 м² 1 269 370 Р 4 722 Р за м ² посёлок Звёздный, Ясная ул., 134 р-н Октябрьский 1 неделю назад	 Офис, 150 1 500 000 Р 10 000 Р за м ² класс В пл. Советов р-н Советский 1 неделю назад
 Готовый бизнес. Магазин 2 000 000 Р 15 748 Р за м ² микрорайон 140А, 10А р-н Октябрьский 2 недели назад	 Свободного назначения, 200 м² 2 150 000 Р 10 750 Р за м ² ул. Борсова, 105к10 р-н Советский 3 недели назад	 Свободного назначения, 262 м² 2 850 000 Р 10 878 Р за м ² ул. Крылова, 4Г р-н Октябрьский 1 неделю назад

Рис. 6. Предложения коммерческой недвижимости от 100 кв.м. – 400 кв.м.



Онлайн-показ
Свободного назначения, 304 м²
3 500 000 Р 11 513 Р за м²
 пос. Нижние Тальцы, Тепличная ул.
 1 неделю назад



♥ **Универсальное помещение, 192 кв.м**
3 890 000 Р 20 260 Р за м²
 б-р Карла Маркса, 3
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



♥ **Офисное помещение, 132.1 кв.м**
3 900 000 Р 29 523 Р за м²
 Столбовая ул., 60
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Онлайн-показ
Торговая площадь, 100 м²
4 200 000 Р 42 000 Р за м²
 ул. Сахьяновой, 5
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



♥ **Свободного назначения, 213 м²**
4 260 000 Р 20 000 Р за м²
 ул. Красной Звезды, 42
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



♥ **Продам офисное помещение, 108 м²**
4 400 000 Р 40 741 Р за м²
 ул. Буйко, 32
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Торгово-офисные помещения 126,2 кв.м. г. Улан-Удэ
4 527 843 Р 35 936 Р за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 21 час назад



♥ **Торгово-офисные помещения 114 кв.м. г. Улан-Удэ, "а"**
5 054 007 Р 44 333 Р за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 21 час назад



Онлайн-показ
 ♥ **Торговая площадь, 119 м²**
5 800 000 Р 48 739 Р за м²
 с. Ильинка, Октябрьская ул., 119
 3 недели назад



Просмотрено
 Онлайн-показ
Свободного назначения, 100 м²
6 000 000 Р 60 000 Р за м²
 ул. Трубачева, 69
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



♥ **Помещение свободного назначения, 381.2 м²**
6 052 661 Р 15 878 Р за м²
 микрорайон Загорск, Заиграевская ул., 3
 р-н Железнодорожный
 6 дней назад



♥ **Продам торговое помещение, 138.4 м²**
6 000 000 Р 43 353 Р за м²
 с. Поселье, ул. В. Б. Гаврилова, 1
 2 недели назад



<p>Продам помещение свободного назначения, 120 м² 25 000 000 Р 208 333 Р за м² Пионерская ул., 20Б р-н Железнодорожный 3 недели назад</p>	<p>Торговая площадь, 126 м² 32 000 000 Р 253 968 Р за м² ул. Гагарина, 20 р-н Железнодорожный 4 дня назад</p>	<p>Торговая площадь, 105 м² 32 000 000 Р 304 762 Р за м² ул. Балташевцова, 15 р-н Советский 2 недели назад</p>
<p>Свободного назначения, 312.9 м² 35 000 000 Р 111 887 Р за м² ул. Свердлова, 6Вс1 р-н Советский 2 дня назад</p>	<p>Свободного назначения, 390 м² 36 000 000 Р 92 308 Р за м² Ключевская ул., 90Б р-н Октябрьский 6 дней назад</p>	<p>Свободного назначения, 318 м² 36 000 000 Р 113 208 Р за м² Приречная ул., 25 р-н Октябрьский</p>
<p>Помещение с 4-мя сетевыми арендаторами 36 900 000 Р 116 038 Р за м² ул. Пенная р-н Советский 19 часов назад</p>	<p>Торговая площадь, 302.2 м² 37 500 000 Р 124 090 Р за м² ул. Смольная, 84Б р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>Торговое помещение на Арбате 48 000 000 Р 212 485 Р за м² ул. Ленина, 26 р-н Советский 3 недели назад</p>
<p>Свободного назначения, 350 м² 90 000 000 Р 257 143 Р за м² ул. Жердева, 42 р-н Октябрьский 1 неделю назад</p>	<p>Продаётся помещение свободного назначения 98 000 000 Р 259 259 Р за м² ул. Ленина, 23 р-н Советский 3 недели назад</p>	

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов площадью от 100 кв.м. (в том числе и цокольные этажи)





















 <p>Свободного назначения, 138 м² 6 300 000 Р 45 652 Р/кв.м² ул. Кирова, 22 р-н Советский 2 часа назад</p>	 <p>Торгово-офисные помещения 176,3 кв.м, г. Улан-Удэ 6 318 187 Р 35 819 Р/кв.м² Соавтовская ул., 23А р-н Советский 2 часа назад</p>	 <p>Жилая недвижимость, 315,2 м² 6 723 246 Р 21 330 Р/кв.м² Кло-совская ул., 60Б1 р-н Октябрьский 1 час назад</p>	 <p>Торговая площадь, 135 м² 9 400 000 Р 69 630 Р/кв.м² с. Дува, Тельмановская ул., 81</p>	 <p>Торгово-офисные помещения 231,3 кв.м, г. Улан-Удэ, 9 540 666 Р 41 302 Р/кв.м² Соавтовская ул., 23А р-н Советский 2 часа назад</p>	 <p>Свободного назначения, 198,2 м² 9 843 000 Р 49 652 Р/кв.м² пр-т Строительный, 3А р-н Октябрьский 2 часа назад</p>
 <p>Офис, 277 м² 6 850 000 Р 24 728 Р/кв.м² с. Солонково, Падтунская ул., 15 1 час назад</p>	 <p>Продажа помещения свободного назначения, 151,9 м² 7 000 000 Р 46 110 Р/кв.м² Клоуновская ул., 52Г р-н Октябрьский 5 дней назад</p>	 <p>Свободного назначения, 161 м² 7 000 000 Р 43 540 Р/кв.м² Госполонская ул., 23 р-н Октябрьский 1 час назад</p>	 <p>Торгово-офисные помещения 351,0 кв.м, г. Улан-Удэ, 9 893 447 Р 28 180 Р/кв.м² Соавтовская ул., 23А р-н Советский 21 час назад</p>	 <p>Торговая площадь, 1411 кв.м 10 000 000 Р 70 872 Р/кв.м² микрорайон Восточный, ул. Тулганова, 15 р-н Ждановский 3 часа назад</p>	 <p>Свободного назначения, 145 м² 10 500 000 Р 72 414 Р/кв.м² ул. Кирова, 22 р-н Советский 3 часа назад</p>
 <p>Жилая недвижимость, 333,7 м² 7 117 853 Р 21 330 Р/кв.м² Клоуновская ул., 60Б1Г р-н Октябрьский 1 час назад</p>	 <p>Архитектурный бизнес, 263 м² 7 900 000 Р 30 038 Р/кв.м² ул. Овчинникова, 62Б1 р-н Ждановский 1 час назад</p>	 <p>Свободного назначения, 110 м² 8 170 000 Р 74 273 Р/кв.м² 6-й квартал Мира, 3 р-н Октябрьский 3 дня назад</p>	 <p>Свободного назначения, 300 м² 10 900 000 Р 36 333 Р/кв.м² микрорайон Восточный, ул. Корсакова, 78 р-н Ждановский 2 часа назад</p>	 <p>Свободного назначения, 355 м² 11 750 000 Р 33 100 Р/кв.м² 104-й квартал, 81 р-н Октябрьский</p>	 <p>Универсальное помещение, 152 кв.м 12 000 000 Р 78 287 Р/кв.м² ул. Тюркина, 90А р-н Октябрьский 1 час назад</p>

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





















 <p>Свободного назначения, 242 м² 12 015 000 ₽ 49 649 ₽ за м² пр-т Строителей, 3А р-н Октябрьский 2 этажи из 3-х</p>	 <p>Офис, 158.5 м² 12 490 000 ₽ 78 191 ₽ за м² ул. Жерола, 76А р-н Октябрьский 2 этажи из 3-х</p>	 <p>Торговая площадь, 125 м² 12 600 000 ₽ 100 800 ₽ за м² ул. Кирова, 22 р-н Советский 2 этажи из 3-х</p>	 <p>Земля/звонкий участок/Стрелка/Автомобилистов 14 500 000 ₽ 88 841 ₽ за м² класс А пос. Пестеля, 10 р-н Железнодорожный 1 этажи из 1-х</p>	 <p>Офисное помещение, 300 кв.м 15 000 000 ₽ 50 000 ₽ за м² Савельев ул., 16 р-н Советский 2 этажи из 3-х</p>	 <p>Универсальное помещение, 200 кв.м 15 000 000 ₽ 75 000 ₽ за м² улус Хонтово, ул. Коммуны, 8 2 этажи из 3-х</p>
 <p>Свободного назначения, 165.1 м² 12 600 000 ₽ 75 858 ₽ за м² ул. Жуковского, 5 р-н Железнодорожный 2 этажи из 3-х</p>	 <p>Свободного назначения, 128.4 м² 12 777 000 ₽ 99 509 ₽ за м² Клоу-васк ул., 805/4 р-н Октябрьский 2 этажи из 3-х</p>	 <p>Свободного назначения, 150.8 м² 13 000 000 ₽ 86 150 ₽ за м² микрорайон Карголот, 25 р-н Советский</p>	 <p>Торговая площадь, 350.3 м² 15 300 000 ₽ 43 677 ₽ за м² Завская ул. р-н Октябрьский 4 этажи из 4-х</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 115 м² 16 800 000 ₽ 145 687 ₽ за м² ул. Софалова, 18 р-н Советский 2 этажи из 3-х</p>	 <p>Свободного назначения, 300 м² 17 000 000 ₽ 56 667 ₽ за м² Савельев ул., 1А р-н Советский 2 этажи из 3-х</p>
 <p>Свободного назначения, 364.5 м² 13 000 000 ₽ 35 656 ₽ за м² Октябрьская ул., 5 р-н Железнодорожный</p>	 <p>Торговое помещение, 160 м² 13 500 000 ₽ 84 375 ₽ за м² ул. Пестеля, 10 р-н Железнодорожный 4 этажи из 5-х</p>	 <p>Свободного назначения, 340 м² 14 400 000 ₽ 42 000 ₽ за м² микрорайон Восточный, ул. Камчат, 25 р-н Железнодорожный 2 этажи из 3-х</p>	 <p>Свободного назначения, 150 м² 17 200 000 ₽ 114 666 ₽ за м² ул. Савельевской, 216/30/1 р-н Октябрьский 2 этажи из 3-х</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 350 м² 18 000 000 ₽ 51 429 ₽ за м² микрорайон Загорск, ул. Родина, 1 р-н Железнодорожный 4 этажи из 4-х</p>	 <p>Помещение свободного назначения, 320 м² 18 000 000 ₽ 56 188 ₽ за м² Савельев ул., 58 р-н Октябрьский 2 этажи из 3-х</p>

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов площадью от 125 кв.м. (в том числе и цокольные этажи)











 <p>1/7</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 600 000 ₽</p> <p>9 667 ₽/м²</p> <p>Офис: 300 м² 1/2 эт. ул. Учебная р-н Буревод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>3/6</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 000 000 ₽ 2 500 000 ₽</p> <p>9 179 ₽/м²</p> <p>Свободное назначение: 217,9 м² 1/1 эт. ул. Молодежный микрорайон р-н Коменик</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/13</p> <p>Отдельный вход</p> <p>3 500 000 ₽ 3 800 000 ₽</p> <p>19 199 ₽/м²</p> <p>Офис: 182,3 м² 1/2 эт. ул. Пионерская р-н Мухоморшань</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>1/41</p> <p>Отдельный вход</p> <p>7 700 000 ₽ 7 400 000 ₽</p> <p>15 974 ₽/м²</p> <p>Свободное назначение: 385,5 м² 1/1 эт. ул. Мунгисова р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/6</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 850 000 ₽</p> <p>9 948 ₽/м²</p> <p>Свободное назначение: 286,5 м² 2/2 эт. ул. Рокоссовского р-н Тарбасатай.</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/6</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 400 000 ₽ 2 500 000 ₽</p> <p>10 753 ₽/м²</p> <p>Свободное назначение: 223,2 м² 1/1 эт. ул. Центральная р-н Исток</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Просмотрено</p> <p>1/27</p> <p>Отдельный вход</p> <p>6 500 000 ₽</p> <p>30 870 ₽/м²</p> <p>Офис: 316 м² 3/5 эт. ул. Ботаническая р-н Проспект автомобилистов</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/10</p> <p>Отдельный вход</p> <p>2 900 000 ₽</p> <p>21 122 ₽/м²</p> <p>Свободное назначение: 137,3 м² 1/18 эт. ул. Босая д. 7в р-н Гормолаавод</p> <p>Показать телефон</p>

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



№	Цена (₽)	Площадь (кв.м)	Этаж	Район
1	3 800 000	31 667	2/2	Истринский
2	11 000 000	31 700	1/2	Шинковский
3	5 600 000	35 000	1/4	Загорский
4	12 000 000	35 853	1/2	Сотниково
5	8 400 000	34 214	1/2	Солдатовский
6	11 500 000	34 349	2/2	Зеленоградский
7	9 000 000	37 453	-1/2	Телецентр
8	9 900 000	38 717	1/2	Полигон

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



















 <p>Отдельный вход</p> <p>13 500 000 Р 13 000 000 Р 39 941 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 338 м² 1/5 эт. ул. Пушкина, д. 18 р-н Шишковка</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>4 400 000 Р 4 800 000 Р 40 741 Р/м²</p> <p>Офис 108 м² 1/5 эт. ул. Буйко, д. 32 р-н ПБЗ</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>6 000 000 Р 6 100 000 Р 43 353 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 138.4 м² 1/1 эт. ул. Гагарина р-н Поселки</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>11 000 000 Р 44 071 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 249.6 м² 1/1 эт. ул. Трактовая р-н Гринянский</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Отдельный вход</p> <p>15 000 000 Р 41 482 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 361.6 м² 1/1 эт. ул. 40 лет Победы р-н Усть-Брянск</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>8 500 000 Р 8 800 000 Р 42 500 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 200 м² 1/1 эт. ул. Болотинская р-н Проспект автомобилистов</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>5 000 000 Р 6 800 000 Р 43 167 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 116.7 м² -1/2 эт. ул. Тульская р-н Митякинский</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход</p> <p>8 000 000 Р 8 400 000 Р 45 714 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 175 м² 1/1 эт. ул. Октябрьская р-н Колчанск</p> <p>Показать телефон</p>









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



 <p>Оддельный вход</p> <p>11 000 000 Р 46 833 Р/м²</p> <p>Офис 240 м² 2/2 эт. ул. Борова р-н Дзержинского</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Оддельный вход</p> <p>7 000 000 Р 46 083 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 151.0 м² 1/8 эт. ул. Ключевская, д. 55г р-н 18 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Оддельный вход</p> <p>20 000 000 Р 30 000 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 400 м² 2/2 эт. ул. Коллективная р-н Шиховка</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Оддельный вход</p> <p>9 900 000 Р 51 295 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 193 м² 1/6 эт. ул. Суйко, д. 23в р-н ПЗЗ</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Оддельный вход</p> <p>7 500 000 Р 43 228 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 158.9 м² 1/1 эт. ул. Ленина р-н Иволгинск</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Оддельный вход</p> <p>12 000 000 Р 47 487 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 252.7 м² 1/2 эт. ул. Тракторная р-н Аршан-с</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Оддельный вход</p> <p>18 000 000 Р 51 400 Р/м²</p> <p>Офис 350 м² 2/3 эт. ул. Родины р-н Запорок</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Оддельный вход</p> <p>18 000 000 Р 53 413 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 337 м² 1/1 эт. ул. Бабушкина р-н Тополек</p> <p>Показать телефон</p>









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



<p>Просмотрено</p>  <p>1/16</p> <p>Ресторан/кафе/пиццерия</p> <p>Одательный этаж</p> <p>7 600 000 Р 52 597 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 141,8 м² -1/9 эт. ул. Грозовицкая р-н Савьи</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/40</p> <p>Одательный этаж</p> <p>15 000 000 Р 52 599 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 278,3 м² 1/1 эт. ул. Грозовицкая р-н Новый Восток</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/20</p> <p>Одательный этаж</p> <p>6 000 000 Р 55 524 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 108,8 м² -1/9 эт. ул. Трубетская, д. 65 р-н Аэропорт на Приречном</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/42</p> <p>Одательный этаж</p> <p>7 700 000 Р 55 569 Р/м²</p> <p>Офис 138,6 м² 1/10 эт. ул. Ключевская, д. 61 р-н 20 квартал</p> <p>Показать телефон</p>
<p>Просмотрено</p>  <p>1/40</p> <p>Одательный этаж</p> <p>14 000 000 Р 55 424 Р/м²</p> <p>Офис 252,6 м² 1/5 эт. ул. Октябрьская р-н ПВЗ</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/64</p> <p>Одательный этаж</p> <p>17 500 000 Р 58 333 Р/м²</p> <p>Офис 300 м² 1/1 эт. ул. Октябрьская р-н Ильинка</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/30</p> <p>Одательный этаж</p> <p>22 800 000 Р 60 029 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 379,8 м² 1/15 эт. ул. Ключевская, д. 61 р-н 20 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Просмотрено</p>  <p>1/36</p> <p>Одательный этаж</p> <p>7 800 000 Р 60 062 Р/м²</p> <p>Офис 129,8 м² 3/15 эт. ул. Ключевская, д. 61 р-н 20 квартал</p> <p>Показать телефон</p>

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



 <p>Одноклассный этаж</p> <p>14 700 000 Р 61 250 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 240 м² 1/3 эт. ул. Камова р-н Восточный</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Одноклассный этаж</p> <p>7 200 000 Р 7 400 000 Р 63 217 Р/м²</p> <p>Офис 113 м² ул. Энергетик д. 42 р-н Энергетик</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Одноклассный этаж</p> <p>9 000 000 Р 70 576 Р/м²</p> <p>Офис 113,1 м² 2/2 эт. ул. Тулаева р-н Мелькомбинат</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>9 000 000 Р 81 301 Р/м²</p> <p>Офис 110,7 м² 2/15 эт. ул. Ключевская р-н 20А квартал</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>Одноклассный этаж</p> <p>16 000 000 Р 72 267 Р/м²</p> <p>Складские помещения 216,9 м² 1/5 эт. ул. Мокшанов д. 10а р-н Кирзавод</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Одноклассный этаж</p> <p>19 905 000 Р 77 002 Р/м²</p> <p>Офис 258,8 м² 4/4 эт. ул. Ключевская р-н 20А квартал</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Одноклассный этаж</p> <p>12 500 000 Р 81 994 Р/м²</p> <p>Офис 152,6 м² 1/9 эт. ул. 50 летия Октября проспект р-н Октябрь</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Одноклассный этаж</p> <p>13 500 000 Р 82 721 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 163,2 м² 1/1 эт. ул. Ожидская д. 2 р-н Павший берег</p> <p>Показать телефон</p>

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



<p>Отдельный вход</p> <p>23 500 000 Р 98 039 Р/м²</p> <p>Офис 239.7 м² 2/3 эт. ул. Ключевская р-н 18 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>12 000 000 Р 98 200 Р/м²</p> <p>Офис 122.2 м² 1/10 эт. ул. Ключевская, д. 39 р-н 18 квартал</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>15 900 000 Р 140 957 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 112.8 м² 1/2 эт. ул. Пятна р-н Центр города</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>25 000 000 Р 154 895 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 161.4 м² 1/3 эт. ул. Коммунистическая, д. 46 р-н Центр города</p> <p>Показать телефон</p>
<p>Отдельный вход</p> <p>23 000 000 Р 26 000 000 Р 99 783 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 230.5 м² 1/2 эт. ул. Савельевой р-н ТСК</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>40 000 000 Р 100 100 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 399.6 м² 1/2 эт. ул. Бенарова р-н Центр города</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>17 750 000 Р 20 000 000 Р 161 364 Р/м²</p> <p>Торговое помещение 110 м² 1/14 эт. ул. Сказкина р-н Владур</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>25 000 000 Р 208 333 Р/м²</p> <p>Свободное назначение 120 м² 1/10 эт. ул. Пионерская, д. 206 р-н Звездар</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, 28
 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

Вывод:

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

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

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

Цены на коммерческую недвижимость варьируются от 4 722 руб./ кв.м. до 259 259 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 – 259 259 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. В более депрессивных районах цены могут варьироваться до 10 000 руб./ кв.м. до 50 000 руб./ кв.м.

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 кризиса 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 достижения компромисса – *торгом*.

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

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

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

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

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

Рис. 7. 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. 8. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 52

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

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

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

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

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

Фактор площади объекта

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

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

Цены на коммерческую недвижимость варьируются от 4 722 руб./ кв.м. до 259 259 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 – 259 259 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. В более депрессивных районах цены могут варьироваться до 10 000 руб./ кв.м. до 50 000 руб./ кв.м.

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 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.

(c) 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 были 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 для данного метода есть небольшое количество объявлений об аренде аналогичных помещений.

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, принадлежанием 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	7 200 000	17 000 000	7 600 000
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	помещение	нежилое помещение
Дата предложения	оценка	04.05.2023	08.09.2023	14.03.2023
Общая площадь, кв.м.	207,1	116	300	141,8
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	62 068,97	56 666,67	53 596,61
При проведении интервью по указанным номерам телефонов в объявлении, оценщиком была уточнена информация о наличии в цене предложения НДС, все объекты аналоги продаются без учета НДС, принадлежат физ.лицам.				
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ермаковская, д.1	Республика Бурятия, Улан-Удэ, пр-т 50 лет Октября, 25А. р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Советская ул., 14. р-н Советский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Геологическая ул., 23. р-н Октябрьский
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	цокольный этаж	цоколь этаж	подвал	цокольный этаж
Состояние отделки	класс отделки простая, требуется незначительный косметический ремонт, помещение пригодно для использования	класс отделки простая, требуется незначительный косметический ремонт, помещение пригодно для использования	класс отделки простая, требуется косметический ремонт, так как ранее ремонт в помещении незавершен помещение пригодно для использования	чистовая отделка, требуется косметический ремонт с отделкой полов, помещение пригодно для использования.

Краткое описание местоположения, примечание	Район объекта относится к районам вблизи административного центра, а так же имеет в окружении среднеэтажную многоквартирную жилую застройку. Инфраструктура района развита хорошо, есть образовательные учреждения, парк, театр, оптовые продовольственные базы. так же есть территории старой советской постройки, аварийные и ветхие жилые дома.	Район объекта относится к районам вблизи административного центра, а так же имеет в окружении среднеэтажную многоквартирную жилую застройку. Инфраструктура района развита хорошо, есть образовательные учреждения, парк, высотные и элитные постройки. хорошая транспортная развязка, различные магазины и многое другое.	Район объекта относится к районам вблизи административного центра, а так же имеет в окружении среднеэтажную и малоэтажную многоквартирную жилую застройку. Инфраструктура района развита хорошо, есть образовательные учреждения, рынок Народный, автосервис, автовокзал., торговые центры аварийные и ветхие жилые дома.	Район объекта относится к районам вблизи административного центра, а так же имеет в окружении среднеэтажную многоквартирную жилую застройку. Инфраструктура района развита хорошо, есть образовательные учреждения, парк, высотные и элитные постройки. хорошая транспортная развязка, различные магазины и многое другое.
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	стихийная
Телефон (источник информации)	-	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/287015261/	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_2584558331	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_141_8_m_1096586566

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	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.
	2	0	
	3	0	
Цена продажи	1	-15,0	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
	2	-15,0	
	3	-15,0	

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%	8.5% - 20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%

<p>Корректировка на местоположение</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает транспортную доступность, наличие объектов повышающих или понижающих привлекательность объектов. В данном случае ситуация с местоположением достаточно проблемная, не смотря на то, что объект расположен вблизи центральной части города, но не имеет торгово-деловой привлекательности и престижности, район ул. Толстого, Ермаковская (так называемый район Батарейка в г. Улан-Удэ), таким образом объект оценки расположен, среди среднеэтажной постройки, общественно –деловой, образовательной и зданий старой постройки. Все рассматриваемые объекты аналоги расположены в схожих районах города, где сосредоточены объекты общественно-деловые, образовательные, торговые, есть транспортные развязки, так же они расположены вблизи административных центров районов в которых они находятся. Следовательно корректировка в данном не применяется. Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия не распространяется на октябрь 2021 г.</p> <p>Таблица 7. Классификация типовых территориальных зон в пределах города</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Типовые зоны в пределах города</th> <th>Код</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Культурный и исторический центр</td> <td>Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td>Территории бизнес-центров и крупных торговых центров</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td>Кварталы застройки после 90-х годов современными высокоразноэтажными зданиями</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td> <td>Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)</td> <td>IV</td> </tr> <tr> <td>Окраины городов, промзоны</td> <td>Окраины городов, районы вокруг крупных предприятий, промзон, 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 высокоразноэтажными зданиями	III	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV	Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных предприятий, промзон, 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 высокоразноэтажными зданиями	III																																																								
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV																																																								
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных предприятий, промзон, 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>-15 0 0</p>	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. В данном случае корректировка не потребуется для объектов аналогов № 2 № 3, все площади в одном диапазоне. Для объекта аналога № 1, корректировка составит – 15%, 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 не распространяется 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"> <thead> <tr> <th rowspan="2">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> </thead> <tbody> <tr> <td>от 0 до 50</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,22</td> <td>1,48</td> <td>1,50</td> <td>1,82</td> </tr> <tr> <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>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>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>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>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>	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	1,04	1,22	1,48	1,50	1,82	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
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	1,04	1,22	1,48	1,50	1,82																																																				
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 +7 0</p>	<p>Поправка на этаж не потребуется, для объектов аналогов 1 и 3, так как они расположены в цокольном этаже, корректировка составит +7%, для аналога 2 корректировка не применялась, так как помещение расположено в подвале здания. 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 296. Корректирующие коэффициенты для этаж расположен для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тысяч чел., аренда</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколя</th> <th>подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">объект оценки</td> <td>1 этаж</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,25</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <td>2 этаж и выше</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,22</td> <td>1,31</td> </tr> <tr> <td>цоколя</td> <td>0,80</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <td>подвал</td> <td>0,75</td> <td>0,77</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Этаж расположения		аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколя	подвал	объект оценки	1 этаж	1,00	1,02	1,25	1,34	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,22	1,31	цоколя	0,80	0,82	1,00	1,07	подвал	0,75	0,77	0,93	1,00												
Этаж расположения		аналог																																												
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколя	подвал																																									
объект оценки	1 этаж	1,00	1,02	1,25	1,34																																									
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,22	1,31																																									
	цоколя	0,80	0,82	1,00	1,07																																									
	подвал	0,75	0,77	0,93	1,00																																									
Корректировка на отделку	1 2 3	+1897 руб. +1897 руб. +1897 руб.	<p>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. В данном случае объект оценки требует незначительного ремонта, в целом отделка простая класса – эконом, рассматриваемые объекты аналоги – требуют больших затрат на ремонт, так как есть помещения в чистовом виде, есть незначительные повреждения покрытий, соответственно поправка будет положительная в размере +1897 руб./ кв.м.(аддитивная поправка). 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 413. Корректировка на тип ремонта, руб./кв. м</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Тип ремонта</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>Без отделки</th> <th>Косметический</th> <th>Эконом</th> <th>Стандарт</th> <th>Премиум</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">объект оценки</td> <td>Без отделки</td> <td>0</td> <td>-3713</td> <td>-5610</td> <td>-7095</td> <td>-10938</td> </tr> <tr> <td>Косметический</td> <td>3713</td> <td>0</td> <td>-1897</td> <td>-3382</td> <td>-7225</td> </tr> <tr> <td>Эконом</td> <td>5610</td> <td>1897</td> <td>0</td> <td>-1485</td> <td>-5328</td> </tr> <tr> <td>Стандарт</td> <td>7095</td> <td>3382</td> <td>1485</td> <td>0</td> <td>-3843</td> </tr> <tr> <td>Премиум</td> <td>10938</td> <td>7225</td> <td>5328</td> <td>3843</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Тип ремонта		аналог					Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум	объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843	Премиум	10938	7225	5328	3843	0
Тип ремонта		аналог																																												
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум																																								
объект оценки	Без отделки	0	-3713	-5610	-7095	-10938																																								
	Косметический	3713	0	-1897	-3382	-7225																																								
	Эконом	5610	1897	0	-1485	-5328																																								
	Стандарт	7095	3382	1485	0	-3843																																								
	Премиум	10938	7225	5328	3843	0																																								

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

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S₁ - сумма корректировок 1 –го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

В расчет суммы введенных корректировок и последующий расчет весовых коэффициентов не включается величина скидки на торг, т.к. скидка на торг не является корректировкой на количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, она применяется для приведения цены предложения к цене предполагаемой сделки. Поэтому скидка на торг учитывается до проведения всех последующих корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру. Скидка на торг не выражает ни особенности мотивации сделки, ни изменение рыночных условий во времени, которые определяют эти поправки. («Оценка недвижимости», Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзаянов, 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	7 200 000	17 000 000	7 600 000
2	Общая площадь, кв.м.	207,1	116	300	141,8
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	62 069	56 667	53 597
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	62 069	56 667	53 597
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	52 759	48 167	45 557
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	52 759	48 167	45 557
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	52 759	48 167	45 557
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-15,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	44 845	48 167	45 557
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	44 845	48 167	45 557
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	7,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	44 845	51 538	45 557
18	Корректировка на отделку, %	оценка	1897,00	1897,00	1897,00
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	46 742	53 435	47 454
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) по модулю	оценка	15%	7%	0%
21	сумма корректировок		1,15	1,07	1,00
22	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		0,87	0,93	1,00
23	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$			2,80	
24	Весовой коэффициент	-	0,31	0,33	0,36
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25)	-	14 495	17 809	16 923
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)			49 227	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			207,1	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 x стр.28)			10 194 847	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)			10 200 000	

Таким образом справедливая стоимость нежилого помещения площадью 207,1 кв.м. расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ермаковская, д. 1, пом.1:1-11., определенная с помощью сравнительного подхода составляет (с учетом округления и без НДС):

10 200 000

(десять миллионов двести 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 13.

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, пр-т Строителей, 72 р-н Октябрьский	216,5 кв.м	670руб./к В.м.	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_216_5_m_3337285060 Характеристика помещения: - цокольный этаж с отдельным входом; - площадь 216,5 м2; - высота потолка 2,5 м. Помещение состоит из: - выставочный зал- 151,6 м2; - помещение для складирования; - коридор; - санузел; - запасной выход. Назначение: - выставочный зал; Условия аренды помещения: - максимальный срок аренды без проведения торгов – 29 дней; - минимальный срок аренды, с проведением торгов – 11 месяцев с пролонгацией; - арендная плата без НДС
Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Толстого, 14 р-н Советский	200кв .м.	700 руб./кВ.м.	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_3380295238 Сдам в аренду для ведения успешного бизнеса помещение на Толстого 14 . Помещений 200 квадратов круглосуточный доступ 3 входа .Есть возможность сдать помещения по отдельности .Помещение подойдет под салон красоты . пункт выдачи товаров . интерактивный клуб . офис . архив . пищевое производство . любое производство. квест . магазин .Хороший пеший трафик.Свежий универсальный ремонт. Рядом ул.Ермаковская . Борсоева .проспект Победы . Хахалова . Трактовая . Вместительная парковочная зона. Высокие потолки. Аренда без учета НДС. физ.лица.
Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская ул., 54Б р-н Октябрьский	250кв .м.	500 руб./кв.м.	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_3157918496 Сдаётся в аренду помещение под готовый бизнес, цех полуфабрикатов, доставка суши и пиццы, , можно под офис, склад, ремонт обуви, сервис центры и т.д. Можно арендовать небольшой кабинет. Есть свой отдельный вход, закрытая большая парковка, отдельная территория. Это отдельно стоящее здание, хорошая локация. Все обсуждаемо! Много кабинетов, санузлов! Цена за квадратный метр указана в объявлении. Цоколь! С окнами!. Аренда без учета НДС.

Таблица 14. Расчет арендной ставки

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4																												
1	2	3	4	5	6	7																												
1	Цена предложения аренды , руб.	оценка	82 000	145 000	140 000	125 000																												
2	Общая площадь, кв.м.	207,1	205	216,5	200	250																												
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	400	670	700	500																												
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%																												
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	400	670	700	500																												
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-14,0%	-14,0%	-14,0%	-14,0%																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Арендные ставки объектов</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12.5%</td> <td>8.0%</td> <td>17.0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>14.0%</td> <td>8.7%</td> <td>19.3%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>12.5%</td> <td>7.6%</td> <td>17.4%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12.5%</td> <td>7.6%</td> <td>17.4%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>14.0%</td> <td>8.7%</td> <td>19.3%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>15.0%</td> <td>8.9%</td> <td>21.1%</td> </tr> </tbody> </table>							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%
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 х стр.6)	оценка	344	576	602	430																												
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%																												
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	344	576	602	430																												
10	Корректировка на тип объекта % (все объекты встроенные помещения, корректировки нет)	оценка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%																												
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	344	576	602	430																												

12	Корректировка на площадь, % не потребуется так как все площади схожи	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%																															
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	344	576	602	430																															
14	Корректировка на парковку, % (все имеют схожий тип парковки)	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%																															
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	344	576	602	430																															
16	Корректировка на этаж, % (все объекты расположены на в цокольном этаже, кроме аналога там совмещен первый и подвальный этаж , корректировка не проводится, для аналога 3 корректировка – 20%, так как он на первом этаже.	оценка	0,0%	0,0%	-20%	0,0%																															
<p>Таблица 296. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., аренда</p> <table border="1" style="margin: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь</th> <th>подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="4">объект оценки</th> <th>1 этаж</th> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,25</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <th>2 этаж и выше</th> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,22</td> <td>1,31</td> </tr> <tr> <th>цоколь</th> <td>0,80</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> </tr> <tr> <th>подвал</th> <td>0,75</td> <td>0,77</td> <td>0,93</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	1,02	1,25	1,34	2 этаж и выше	0,98	1,00	1,22	1,31	цоколь	0,80	0,82	1,00	1,07	подвал	0,75	0,77	0,93	1,00
Этаж расположения		аналог																																			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																
объект оценки	1 этаж	1,00	1,02	1,25	1,34																																
	2 этаж и выше	0,98	1,00	1,22	1,31																																
	цоколь	0,80	0,82	1,00	1,07																																
	подвал	0,75	0,77	0,93	1,00																																
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	344	576	482	430																															
18	Корректировка на отделку, % (в данном случае отделка не играет роли, так как исходя из аналогов данных фактор по арендным ставкам в условиях кризиса не оказывает влияния в отличии от предложения цены)	оценка	0,00	0,00	0,00	0,00																															
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	344	576	482	430																															
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	0%	0%	20%	0%																															
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00	1,20	1,00																															
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		1,00	1,00	0,83	1,00																															
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6+7		3,83																																		
24	Весовой коэффициент	-	0,26	0,26	0,22	0,26																															
25	Сумма весов	-	1,00																																		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости аренды объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	90	150	105	112																															
27	Итого рыночная стоимость аренды 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		457 округленно 460																																		

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, недозагрузка 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, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	17,5%	10,0%	25,0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	20,0%	11,6%	28,4%
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. Высокотклассная 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 недозагрузки, 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	
		Среднее значение	Границы интервала
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. Потенциальный валовой доход (PGI)	---	Количество	Арендная ставка за объект, руб./мес за кв.м.
Сдача в аренду объекта оценки, руб./год	1 143 192	207,1	460
ИТОГО, потенциальный валовой доход, руб./год	1 143 192	---	---
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	-217206	19,00%	---
ИТОГО, потери от недоиспользования и потери при сборе арендной платы, руб./год	-217206	---	---
ИТОГО, действительный валовой доход, руб./год	925 986	---	---
3. Чистый операционный доход (NOI)	137 183	19,6%	---
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	788 802	---	---
4. Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом	---	---	---
Чистый операционный доход, руб./год		788 802	
Ставка капитализации стоимости, %		8,40%	
ИТОГО, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно), руб.		9 391 000, с учетом округления	9 400 000 руб.

Таким образом, справедливая стоимость нежилого помещения площадью 207,1 кв.м., расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ермаковская, д. 1, пом.1:1-11, рассчитанная в рамках доходного подхода составляет с учетом округления (и без НДС) :

9 400 000

(девять миллионов четыреста 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	9 400 000	10 200 000
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	0	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфических для объекта	0	0	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	0	0	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	0	3
Итого сумма баллов для данного подхода	0	0	12
Подход применялся?	Нет	да	да
Сумма баллов	12		
Вес подхода, %	0,0%	0,00%	100,0%
Согласованная величина стоимости	10 200 000		
Итоговая Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	10 200 000		

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 49 227 руб./ кв.м. так же укладывается в диапазон цен полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета, именно в рамках сравнительного подхода, так как доходный подход не отражает действительную стоимость из-за социально-экономического положения в РБ, а так же сниженных арендных ставок.

Оценщик принимает в качестве итоговой стоимости сравнительный подход, так как доходный показывает насколько низкие арендные ставки, и не отражают рынок и его действительную стоимость, в качестве примера ниже приводятся скриншоты предложений вблизи объекта оценки, которые имеют достаточно большую разницу в цене арендной ставки.



Свободного назначения, 339.3 м²

140 000 Р в месяц 413 Р в месяц за м²
Республика Бурятия, Улан-Удэ, переулок Толстого, 2Б
3 недели назад



Свободного назначения, 297.1 м²

90 000 Р в месяц 303 Р в месяц за м²
Республика Бурятия, Улан-Удэ, переулок Толстого, 2Б
3 недели назад



Коммерческое помещение

140 000 Р в месяц 700 Р в месяц за м²
ул. Толстого, 14
р-н Советский
3 недели назад

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 207,1 кв.м., кадастровый номер: 03:24:011209:722, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ермаковская, д. 1, пом. I:1-11., составляет (с учетом округления и без НДС):

10 200 000

(десять миллионов двести 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./

29 сентября 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









Участник
**КОРПОРАЦИЯ
 "РАС-ФИНА"**

Выявление Единого государственного реестра недвижимости с использованием сведений о зарегистрированных правах по объекту недвижимости, подлежащему оценке

Идентификация объекта недвижимости

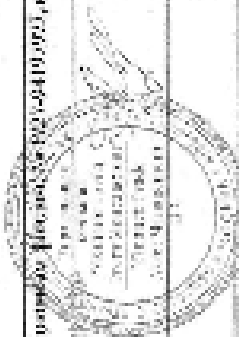
№ документа: 001-001/2023-001

№ документа: 001-001/2023-001

№ документа: 001-001/2023-001

№ документа: 001-001/2023-001

№	Правовая информация (право собственности)	№ документа	Дата документа	Идентификация объекта	Идентификация участника
1	Право собственности (право собственности)	1.1	15.02.2023 13:43:38	Выявлены сведения о наличии права собственности на объект недвижимости, принадлежащий на праве собственности ООО "РАС-ФИНА" (ИНН 50/011/2019-001/001/2019-01-14) (ИНН 50/011/2019-001/001/2019-01-14)	ООО "РАС-ФИНА" (ИНН 50/011/2019-001/001/2019-01-14)
2	Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости (право собственности)	2.1	15.02.2023 13:43:38	Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости (право собственности) ООО "РАС-ФИНА" (ИНН 50/011/2019-001/001/2019-01-14)	ООО "РАС-ФИНА" (ИНН 50/011/2019-001/001/2019-01-14)
3	Сведения об отсутствии зарегистрированных прав на объект недвижимости (право собственности)	3.1	15.02.2023 13:43:38	Сведения об отсутствии зарегистрированных прав на объект недвижимости (право собственности) ООО "РАС-ФИНА" (ИНН 50/011/2019-001/001/2019-01-14)	ООО "РАС-ФИНА" (ИНН 50/011/2019-001/001/2019-01-14)
4	Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости (право собственности)	4.1	15.02.2023 13:43:38	Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости (право собственности) ООО "РАС-ФИНА" (ИНН 50/011/2019-001/001/2019-01-14)	ООО "РАС-ФИНА" (ИНН 50/011/2019-001/001/2019-01-14)
5	Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости (право собственности)	5.1	15.02.2023 13:43:38	Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости (право собственности) ООО "РАС-ФИНА" (ИНН 50/011/2019-001/001/2019-01-14)	ООО "РАС-ФИНА" (ИНН 50/011/2019-001/001/2019-01-14)



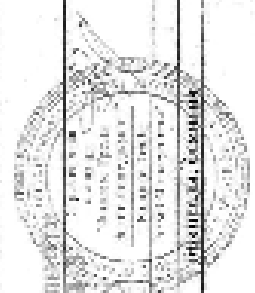
Информация о зарегистрированных правах на объект недвижимости

№ документа: 001-001/2023-001

Дата документа: 15.02.2023 13:43:38

КОПИЯ
РЕГИСТРА

История договорных отношений		
Лист № 2 реестра 2/4	Возрастная группа 2/4	Возрастная группа 7
История договорных отношений		
01254011090002		
Описание объекта недвижимости в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН) и Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН) для целей налогообложения. Описание объекта недвижимости, указанного в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) для целей налогообложения.	Даты: 17.05.2023, 04.12.2023, 03.24.01.2022, 23.03.2021, 01.02.2018, 03.06.2018, 11.06.2018, 10.03.2014	Даты: 17.05.2023, 04.12.2023, 03.24.01.2022, 23.03.2021, 01.02.2018, 03.06.2018, 11.06.2018, 10.03.2014
5.2	Описание объекта недвижимости в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН) и Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН) для целей налогообложения.	Даты: 17.05.2023, 04.12.2023, 03.24.01.2022, 23.03.2021, 01.02.2018, 03.06.2018, 11.06.2018, 10.03.2014
История договорных отношений		
01254011090002		
Описание объекта недвижимости в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН) и Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН) для целей налогообложения.	Даты: 17.05.2023, 04.12.2023, 03.24.01.2022, 23.03.2021, 01.02.2018, 03.06.2018, 11.06.2018, 10.03.2014	Даты: 17.05.2023, 04.12.2023, 03.24.01.2022, 23.03.2021, 01.02.2018, 03.06.2018, 11.06.2018, 10.03.2014
История договорных отношений		
01254011090002		
Описание объекта недвижимости в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН) и Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН) для целей налогообложения.	Даты: 17.05.2023, 04.12.2023, 03.24.01.2022, 23.03.2021, 01.02.2018, 03.06.2018, 11.06.2018, 10.03.2014	Даты: 17.05.2023, 04.12.2023, 03.24.01.2022, 23.03.2021, 01.02.2018, 03.06.2018, 11.06.2018, 10.03.2014
История договорных отношений		
01254011090002		
Описание объекта недвижимости в соответствии с Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН) и Единым государственным реестром недвижимости (ЕГРН) для целей налогообложения.	Даты: 17.05.2023, 04.12.2023, 03.24.01.2022, 23.03.2021, 01.02.2018, 03.06.2018, 11.06.2018, 10.03.2014	Даты: 17.05.2023, 04.12.2023, 03.24.01.2022, 23.03.2021, 01.02.2018, 03.06.2018, 11.06.2018, 10.03.2014



ДОКЛАД ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

История договорных отношений

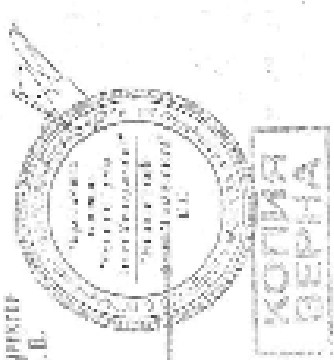
01254011090002

История договорных отношений

01254011090002

Лист 6			
Объект оценки			
заинтересованное лицо			
Лист № 5 раздела 7	Экспертный раздел 2.3	Итого разделов 3	Итого листов 7
19.05.2023г.			
Исходный номер 37.24.01/2007/23			
И	Приведены ссылки и сведения о наличии правонарушений, не связанных по своей сути с оценкой, в отношении физического лица, в отношении которого осуществлялась оценка, а также сведений о наличии правонарушений, связанных с оценкой, в отношении физического лица, в отношении которого осуществлялась оценка, а также сведений о наличии правонарушений, связанных с оценкой, в отношении физического лица, в отношении которого осуществлялась оценка.		

Ирина Владимировна
Борисова И.В.



Ирина Владимировна Борисова И.В.	
КОПИЯ ВЕРНА	

Ирина Владимировна Борисова И.В.	
КОПИЯ ВЕРНА	

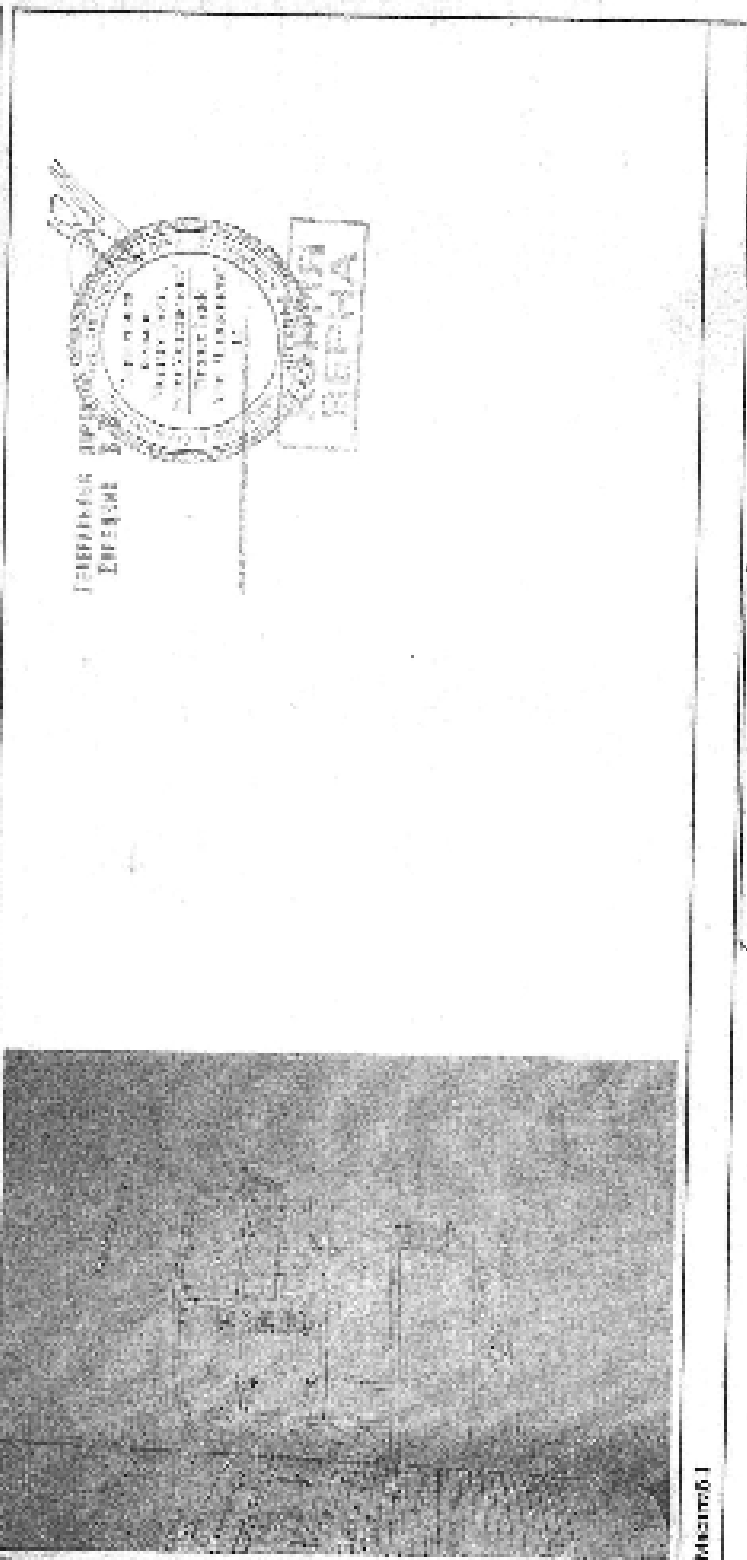
Ирина Владимировна Борисова И.В.	
КОПИЯ ВЕРНА	

Ирина Владимировна Борисова И.В.	
КОПИЯ ВЕРНА	

Лист 7 из 7

Инициалы Бюро государственного кадастрового учета объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости
Полное наименование организации, осуществляющей кадастровый учет (в единичном экземпляре)

Подлежит			
на обременение ипотекой			
№ 1	№ 1	№ 1	№ 1
10/05/2023	10/05/2023	10/05/2023	10/05/2023
10/05/2023	10/05/2023	10/05/2023	10/05/2023



ДОКУМЕНТ ПОДЛИННИК ЭЛЕКТРОННОЙ КОПИИ	
Инициалы Бюро государственного кадастрового учета объектов недвижимости	
Инициалы Бюро государственного кадастрового учета объектов недвижимости	
Инициалы Бюро государственного кадастрового учета объектов недвижимости	

Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Офис: г. Москва

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23840041С-0007 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Опелка инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670030, г. Улан-Удэ, ул. Балхазова, б/но, Е. с/), 308	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу Выгодоприобретателей, 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 поручившихся при вводе акции Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, допущенный 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 исключений, определенных 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 несправедливых ошибок (оупущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	1,08% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2023 г. по «19» июня 2024 г.
Особые условия страхования: Лицевая ответственность Страховщика по судебным решениям и затратам Страхователя, иным расходам Страхователя, предусмотренным 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 страховой суммы, за исключением по настоящему Страховому полису.	
К настоящему Полису прилагаются исключения из страхования, указанные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (безаварийной технической экспертизе транспортных средств).	
Полис страхования не действует на всей территории субъекта Российской Федерации, в которых ведутся война, вооруженные и безоружные действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлены военные эмбарго, ведутся военные операции побила рода, и также на территориях, официально объявленных зоной чрезвычайных ситуаций.	

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

Бурятский филиал: г. Улан-Удэ ул. Гоголя-Ковалев, д. 38

Оценщик Страховщика:

Е.П. Андреева

М.П.

Место выдачи: Общество с ограниченной ответственностью «Опелка инфо» г. Улан-Удэ

Дата выдачи: «14» июня 2023 г.



Служба независимых оценщиков «ВСК»
Оформлено в ФОН

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23840848 С0007 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Омиска инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670003, г. Улан-Удэ, ул. Запорожская, дом 8, оф. 308	
<p>Объект страхования: иск, противоречащий законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателю, включая причетение 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», нарушении федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заключении на страховании, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Страховой случай (с учетом всех положений, определенных в приложениях, предусмотренных Правилами страхования), возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причетенные имущественному интересам Выгодоприобретателя, включая вред, причетенный имуществу Выгодоприобретателя, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (ошибочный), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.</p>	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УШЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2023 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2023 г. по «19» июня 2024 г.
<p>Особые условия страхования: 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 страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.</p> <p>К настоящему Плану применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи признания виновности водителя транспортного средства (независимо от технической экспертизы транспортных средств).</p> <p>План страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и вооруженные действия, вооруженные восстания, вторжение/нападения, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, и также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.</p>	

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

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

Подпись Страховщика:


М.П.

М.П.

Место выдачи: Бултинский филиал: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «13» июня 2023 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022018-1

« 18 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Бадмацзыреновой Цыжигме Аюоровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 18 » июня 20 21 г. № 204

Директор



А.С. Бушкин

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

Федеральный ресурсный центр





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 Международного комитета
по стандартам оценки (IUSO)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу:

Бадмацэренова Цыжигма Андреевна

(ИП) членство в саморегулируемой организации

о том, что Бадмацэренова Цыжигма Андреевна

(ИП) членство

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

Добровольная приспешка при осуществлении оценочной деятельности: нет

Приостановка при осуществлении 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 миром" (ИНН 0326499191)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщиков:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №433-121121/21/03/258/776/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;

2. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах", Договор №433-121121/21/03/258/776/000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проведенных РОО примерок членов 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 незавершенных дел 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 применение санкций действующим (бывшим) членами в 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


ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/287015261/

Объявлено 4 мая 09:52 • 41 просмотр, 3 закладки

Свободное назначение, 116 м²

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, просп. 50 лет Октября, 25А. Не капит.

В избранное | Поделиться | Добавить в избранное | Пожаловаться



7 фото

Отзыв о сайте

7 200 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 984 000

Цена за метр 62 069 ₽

Налог УСН

+7 902 167-91-81


Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Написать

АКТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 73173751

WINNER ИТЕК В 83 ГОРОДАХ РОССИИ!

ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/287015261/



7 фото

7 200 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 6 984 000

Цена за метр 62 069 ₽

Налог УСН

+7 902 167-91-81

Если захотите оставить жалобу, нажмите нам

Написать

АКТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ ID 73173751

WINNER ИТЕК В 83 ГОРОДАХ РОССИИ!

Город: 116 м² | Этаж: -1 из 5 | Помещение: Свободно

Предан помещению свободного назначения, без отделки. По документам - цеховый этаж. В помещении смонтированы коммуникации для установки дачевой насоса. Отдельный вход-выход. Парковка. Удобное месторасположение, в шаговой доступности остановки городского автобуса и общественного транспорта.

<https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/287015261/>

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_2584558331

Продажи · · · · · Продажи · Локация: свободное назначение

Свободного назначения, 300 м²

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить зачетку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

17 000 000 Р ▾

56 667 Р за м²
или [предложить свою цену](#)

8 968 148-07-91

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продайте?

Торгуемsten?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Экспертный вклад · 18 от 000](#)

Подписаться на продавца

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_2584558331

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Советская ул., 14
р-н Советский

Скрыть карту



17 000 000 Р ▾

56 667 Р за м²
или [предложить свою цену](#)

8 968 148-07-91

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продайте?

Торгуемsten?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

[Экспертный вклад · 18 от 000](#)

Подписаться на продавца

Описание

Продам подвальное помещение 300 кв в центре города по ул. Советская 14 (квартал ватовазала). Вход со стороны улицы есть выходы во двор.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Удаленность от дороги: **перекресток**

Тип здания: административное здание

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2584558331 · 10 сентября 2023 · 1957 просмотров (45 отзывов)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_300_m_2584558331

ulan-ude.etagi.com/commerce/2387584/

Посмотреть 15 фото

Торговое помещение, 141,8м²
р-н Саяны, ул. Геологическая
На карте

7 600 000 Р
53 597 Р/м²
Стоимость услуг для покупателя бесплатно
Разчитать ипотеку

Евгения Дмитриевна
+7 964 402 37 68
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 302 300 000 00
Перезвоните мне
Написать специалисту
Отправить заявку, вы получите доступ к обработке персональных данных

Описание
Выставлено: 14.03.23 @ 403 просмотра

Продать нежилое помещение в новом кирпичном доме. Общая площадь 141,8 квадратных метра. Хорошие подъездные пути. Два этажа. Ранее данное помещение не использовалось, поэтому сейчас вы можете по-

ulan-ude.etagi.com/commerce/2387584/

Посмотреть 15 фото

Торговое помещение, 141,8м²
р-н Саяны, ул. Геологическая
На карте

7 600 000 Р
53 597 Р/м²
Стоимость услуг для покупателя бесплатно
Разчитать ипотеку

Евгения Дмитриевна
+7 964 402 37 68
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 302 300 000 00
Перезвоните мне
Написать специалисту
Отправить заявку, вы получите доступ к обработке персональных данных

Описание
Выставлено: 14.03.23 @ 403 просмотра


Продать нежилое помещение в новом кирпичном доме. Общая площадь 141,8 квадратных метра. Хорошие подъездные пути. Два этажа. Ранее данное помещение не использовалось, поэтому сейчас вы можете по своему усмотрению сделать обстановку: сделать кабинет для развития детей, сада и спортзала, открыть вы сами любой бизнес или салон, мастерскую, для открытия вы разработали наше направление в бизнес-плане, поучились сделать "дизайн". Один собственник, документы готовы к продаже. По вопросам приобретения звоните прямо сейчас. Выгоднее известуйте свои финансовые средства.

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/2387584/>

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_205_m_2770598112

Свободного назначения, 205 м²

Добавить в избранное | Прозвонить | Добавить комментарий



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
 Отправить на электронную почту

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Как удобно? | Как удобно? | Как можно посмотреть?

Пользователь: Арендодатель

Подписаться на обновления

О помещении

Второй этаж
 Студенческий город, часть
 Студенческий город, 205 м²
 Аренда частной возможна
 Стационарный


Всего помещений: 300 шт.
 Студенческий город
 Стационарный
 Аренда частной возможна
 Максимальная арендная ставка: 12 кв.м.

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Бомажевская ул., 32
 р-н Бомажевский

Ссылка карты

avito.ru/ulan-ude/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
 Отправить на электронную почту

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Как удобно? | Как удобно? | Как можно посмотреть?

Пользователь: Арендодатель

Подписаться на обновления

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 БКС и вход с внутренней стороны здания для рекламы и выгрузки товара. Высокий автомобильный трафик, отличная пешеходная доступность.

Планировка свободная
 Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.
 Возможна аренда оборудования!

О здании

Тип здания: другой
 Количество первоначальных мест: 1
 Пешеходная улица, бесплатная, подходит для грузового транспорта

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

Позвонить

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_216.5_m_3337285060

Главная > Улан-Удэ > Коммерческая недвижимость > Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 216.5 м²

[Добавить картинку](#) [Сравнить](#) [Добавить комментарий](#)



145 000 Р
в месяц

670 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 914 980-14-36

УСД Недвижимость
КОМПАНИЯ

Результаты проверки

Подписаться на продажи

Контактное лицо:
Светлана Владимировна, Маргарита Дмитриевна

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 216.5 м²

Этаж: цокольный

Высота потолков: 2.5 м

Статус: в фазе сдачи

Тип строения: кирпич

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_216.5_m_3337285060

Этаж: цокольный

Тип строения: кирпич

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, пр-т Строителей, 72
р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)



145 000 Р
в месяц

670 Р в месяц за м², без залога, без комиссии

8 914 980-14-36

УСД Недвижимость
КОМПАНИЯ

Результаты проверки

Подписаться на продажи

Контактное лицо:
Светлана Владимировна, Маргарита Дмитриевна

Описание

Характеристики помещения:

- цокольный этаж с отдельным входом;

- площадь: 216.5 м²;

- высота потолков: 2.5 м

Помещение состоит из:

- выставочный зал - 151.6 м²;

- помещение для складирования;

- коридор;

- санузел;

- запасной выход;

Назначение:

- выставочный зал;

Упомянуты объекты государственной собственности

О здании

Тип здания: другой

Парковка: нет

№ 3337285060 - 13 сентября в 19:53 - 137 просмотров (+11 сегодня)

[Пожаловаться](#)

avito.ru/ulan-uda/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_3380295238

Коммерческое помещение

Добавить избранное | Сравнить | Добавить заметку



Онлайн-поиск
Можно посмотреть по карте

140 000 Р
в месяц

700 Р в месяц за м², всего 140 000 Р, комиссия 140 000 Р
нет прироста цены

8 983 630-42-85

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Зарплата/сутки

Еще сайны?

Топ уместно?

Когда можно посмотреть?

СНТ МВФ

Компания

На Avito с февраля 2020

Закреплено 4 объявления

Результаты проверки

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дмитрий

avito.ru/ulan-uda/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_3380295238

О помещении

Вход с улицы

Общая площадь - 200 м²

Отток 1

Высота потолков - 3,2 м

Отделка - офисная

Тип аренды - полная

140 000 Р
в месяц

700 Р в месяц за м², всего 140 000 Р, комиссия 140 000 Р
нет прироста цены

8 983 630-42-85

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Зарплата/сутки

Еще сайны?

Топ уместно?

Когда можно посмотреть?

СНТ МВФ

Компания

На Avito с февраля 2020

Закреплено 4 объявления

Результаты проверки

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дмитрий

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Уда, ул. Толстого, 14
р-н Советский

Скрыть карту



Описание

Сдам в аренду для ведения успешного бизнеса помещение на Толстого 14. Помещение 200 квадратов круглогодичный доступ 3 входа. Есть возможность сдать помещение по отдельности. Помещение подойдет под салон красоты, пункт выдачи товаров, интерактивный клуб, офис, архив, лицевое производство, любое производство, квест, магазин. Хорошие пешин трафик. Свежий универсальный ремонт. Рядом ул.Брмжковская, Борсоева, проспект Победы, Халалова, Тракторная. Вместительная парковочная зона. Высокие потолки.

№ 3380295238 · 6 сентября в 14:12 · 274 просмотра (+8 сегодня)

Пожаловаться

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дмитрий

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_3157918496

Главная > Улан-Удэ > Коммерческая недвижимость > Помещения свободного назначения

Свободного назначения, 250 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

500 Р
в месяц за м²

500 Р в месяц за м², залог 60 500 Р.
Без комиссии
или [привести собственнику](#)

8 914 830-30-16

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще варианты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Фортуна

2.0

4 отзыва

Компания

На Авито с ноября 2013

[Документы проверены](#)



7 объявлений пользователя

Подписаться на процесс

контактной карты
бесплатно

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_250_m_3157918496

О помещении

Вход с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 250 м²
Арендная плата: условная
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.2 м

Сделка: чистая
Тип аренды: субаренда
Арендная комиссия: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: коммунальные, эксплуатационные

500 Р
в месяц за м²

500 Р в месяц за м², залог 60 500 Р.
Без комиссии
или [привести собственнику](#)

8 914 830-30-16

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще варианты?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Расположение

Расположен в районе Улан-Удэ, Кленовский ул., 54Б
р-н Октябрьский

Скачать карту



Описание

Сдается в аренду помещение под готовый бизнес, цех полуфабрикатов, доставка суши и пидши, можно под офис, склад, ремонт обуви, сервис-центр и т.д. Можно арендовать небольшой кабинет. Есть свой отдельный вход, закрытая боковая

№ 3157918496 · 8 сентября в 06:59 · 1458 просмотров (+21 сегодня)

Пожаловаться