



# 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 № 51-5/24

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества:

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



|  |   |
|--|---|
| <b><u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u></b> | 15 марта 2024 г.  |
| <b><u>Дата составления отчета:</u></b>                   | 26 марта 2024 г.  |
| <b><u>Основание для проведения оценки:</u></b>           | Задание на оценку № 21 от 18.03.2023г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.                       |
| <b><u>Заказчик оценки:</u></b>                           | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант» |
| <b><u>Исполнитель:</u></b>                               | Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо».   |

УЛАН-УДЭ,  
2024 г.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 21 от 18.03.2024., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества:

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

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **15.03.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **15.03.2024г. по 26.03.2024 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:** 15.03.2024г.

**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):** 15.03.2024 г.

**Дата составления Отчета:** 26.03.2024 г.

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

**3 800 000**

**(три миллиона восемьсот 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 14.02.2024г.); 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»

26.03.2024 г



Ц.А. Бадмацыренова

**Содержание**

|  |          |
|--|----------|
| <b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>  | <b>2</b> |
| 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 обременении 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       |
| 3.3. Анализ рынка коммерческой недвижимости. ....  | 20       |
| Рис.5б. Классификация офисно-торговой недвижимости. Справочник оценщика недвижимости 2021г. ....                                       | 22       |
| 3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....                          | 35       |
| 3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....  | 37       |
| 4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 37       |
| 4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....  | 37       |
| 4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода .....  | 38       |
| 4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....  | 38       |
| 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....  | 39       |
| 5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом.....   | 39       |
| 5.1.1. Описание объектов-аналогов.....   | 39       |
| 5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....   | 41       |
| 5.3. Определение справедливой стоимости доходным подходом.....   | 44       |
| 6. Согласование результатов расчетов различными подходами .....  | 49       |
| 7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта .....   | 50       |
| 8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....   | 51       |
| Приложение 1 Фотографии объекта.....   | 52       |
| Приложение 2 Копии документов Заказчика.....   | 56       |
| Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика.....  | 63       |



## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

|  |   |
|--|---|
| Номер Отчета об оценке   | 51-5/24 от 20.03.2024 г.  |
| Основание для проведения оценки  | Задание на оценку № 21 от 18.03.2024 г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.   |
| Краткое описание Объекта недвижимого имущества   | - Нежилое помещение, общей площадью: 123 кв.м. Кадастровый номер: 03:24:010638:40, 1 этаж, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.6, пом. I.;  |
| Краткое описание имущественных прав  | 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)  | 15.03.2024г.  |
| Период проведения работ  | 15.03.-26.03.2024г..  |
| Дата составления Отчета  | 26.03.2024г.  |
| Документы, предоставленные на оценку   | -Копия Выписки из ЕГРН от 27.06.2023г. сведения об основных характеристиках объекта недвижимости  |
| Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом  | 3 680 000 рублей  |
| Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом   | 3 910 000 рублей  |
| Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом  | Не использовался  |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки   | 3 800 000 рублей  |
| Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы  | - Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции);<br>1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:<br>- федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;<br>- федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;<br>- федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;<br>- федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;<br>- федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;<br>- федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».<br>2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.<br>3. Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13);<br>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 № 21 от 18.03.2024 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: 123 кв.м. Кадастровый номер: 03:24:010638:40, 1 этаж, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.6, пом. I.; |
| Идентификация объекта | - Нежилое помещение, общей площадью: 123 кв.м. Кадастровый номер: 03:24:010638:40, 1 этаж, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.6, пом. I.;                         |
| Состав объекта оценки | - Нежилое помещение состоит из нескольких помещений различной площади,   |



|  |  |
|--|--|
|  | торговый зал, подсобные и складские помещения.   |
| Характеристика объекта недвижимого имущества   | Нежилое помещение расположено на 1 этаже, многоквартирного жилого дома, помещение имеет простую отделку в среднем техническом пригодном для эксплуатации, состоянии. Стены ровные окрашены, потолок окрашен, помещение под охраной, имеется кондиционеры, освещение и коммуникации все есть.   |
| Вид объекта  | Рынок коммерческой недвижимости / Объекты свободного назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности в том, числе и под торговлю  |
| <b>Имущественные права на объект оценки:</b>   |  |
| Вид права  | Общая долевая собственность, 03:24:010638:40-03/058/2023-40 от 26.06.2023г.  |
| 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 27.06.2023г.<br>Оценщику известны следующие ограничения (обременения) права помещения по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.6, пом. I.:<br>- аренда: номер государственной регистрации 03:24:011209:722-03/048/2023-26<br>- аренда: номер государственной регистрации 03:24:011209:722-03/048/2023-36<br>- аренда: номер государственной регистрации 03:24:011209:722-03/048/2023-34<br>- аренда: номер государственной регистрации 03:24:011209:722-03/048/2019-10<br>При определении стоимости объекта, объект рассматривается на допущении как свободный от ограничения, так как в рыночных условиях данный фактор не оказывает влияния.  |
| <b>Цель и задачи оценки</b>  | 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»   |
| 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».<br>Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения  |
| <b>Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке</b>  | Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».  |
| <b>Вид стоимости</b>   | 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) |
| <b>Дата оценки</b>   | 15.03.2024 г.  |
| Предпосылки стоимости  | - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование объекта, в качестве коммерческого помещения, свободного назначения, в том числе и под торговлю.<br>- Характер сделки – типичные рыночные условия<br>- Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники), поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международной стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"   |
| Основания для установления предпосылок   | Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)  |
| Специальные допущения  | Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено.<br>Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: аренды, а так на оценивается на допущении, что он свободен от каких либо иных видов ограничений или обременений.   |
| Иные существенные допущения  | Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть  |



|  |  |
|--|--|
|  | согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке. В данном случае иных допущений не выявлено.  |
| Ограничения оценки   | Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.<br>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><br>- Копия Выписки из ЕГРН от 27.06.2023 г., сведения об основных характеристиках объекта  |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты   |
| Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);  | Не установлено   |
| Форма представления итоговой стоимости   | Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации  |
| Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки    | Определение иных расчетных величин не требуется  |

## 1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

| Заказчик                   | Основные сведения   |
|----------------------------|---|
| <b>ЗАКАЗЧИК</b>            | 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 |
| <b>РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА</b> | ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6<br>ИНН 7706671050, КПП 773401001<br>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 <b>Ассоциации «Русское общество оценщиков»</b> 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.<br>№06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации»<br>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.<br>Тел: 8 (9834) 35-80-81, 8(9021) 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru  |  |
| <b>Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора</b>  |  |  |
| 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   |  |
| <b>Страховой полис</b>  | 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.   |  |
| <b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»</b>  |  |  |
| <b>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</b> | К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты   |  |

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

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

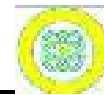
- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель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

### 1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

#### **Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:**

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



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

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

Оцениваемый объект недвижимости по документам представляет собой нежилое помещение. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

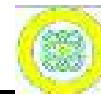
Факторы окружающей среды: Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому мы не можем высказать утверждения относительно их потенциального воздействия на оценку. Для целей настоящей оценки Оценщики приняли допущение, что наличие существенных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

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

**Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:**

Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего Отчета не могут





трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 всплывающих перепалок на оценочных форумах с места не сдвигается.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

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

#### 1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости

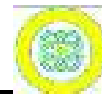
В соответствии с Определением задания на оценку (п. 1.1 Раздела 1) и планируемым использованием результатов оценки, целью настоящего Отчета является определение справедливой стоимости объектов оценки.

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО<sup>3</sup>, 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".

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

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

<sup>3</sup> [http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej\\_standart\\_fo/docs/](http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/docs/)



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 неперемными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

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

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

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

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

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

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

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

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные



советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

В соответствии со ст. 223 Гражданского кодекса РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьей 302 Гражданского кодекса 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 123 кв.м. Этаж: 1 этаж, по адресу: РБ, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д.б, пом. I. | 03:24:010638:40                  | 03:24:010638:40-03/058/2023-40 от 26.06.2023г.        | 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. Силикатная, д.б, пом. I.

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

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

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



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

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.

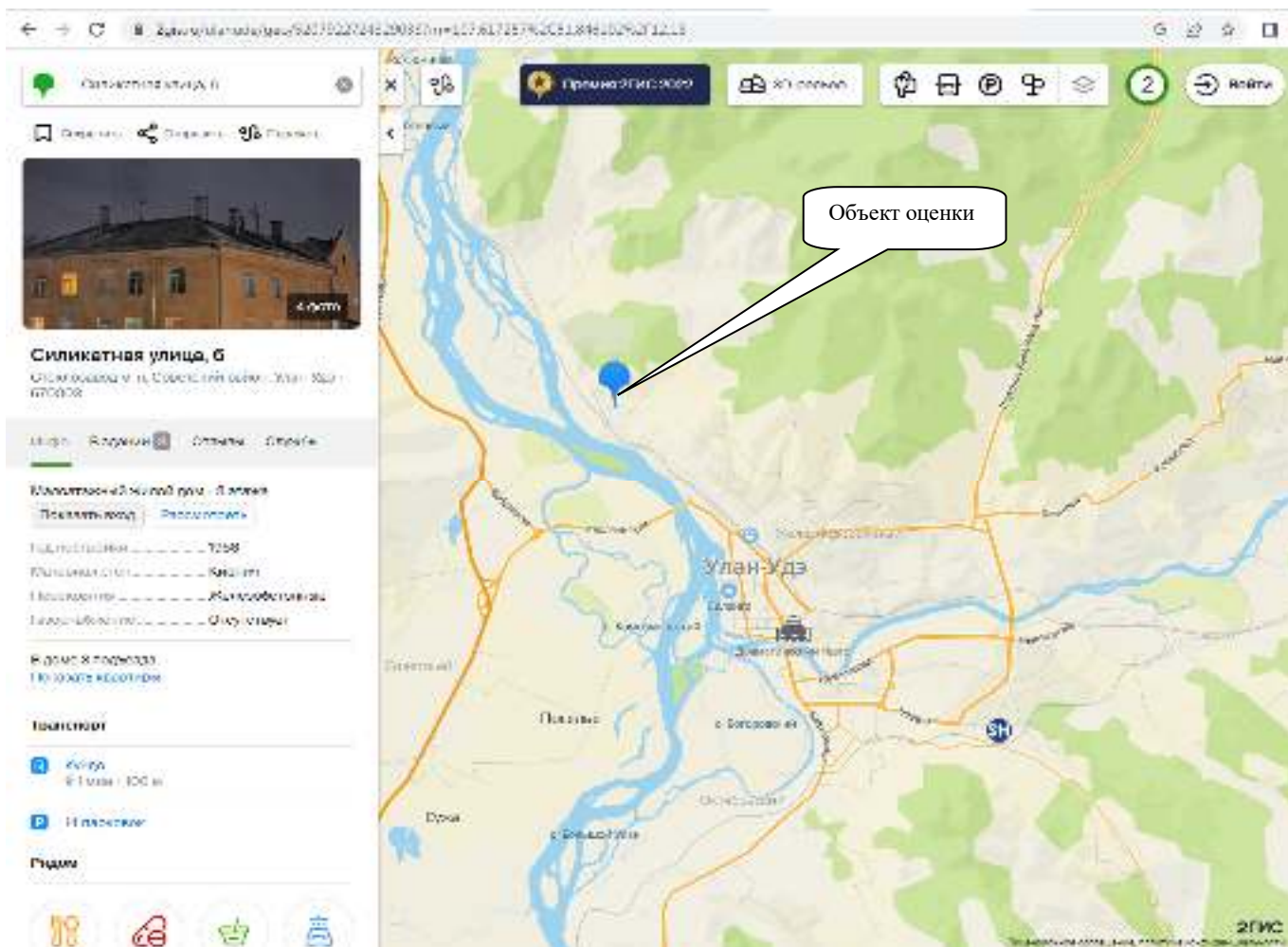


Рис. 1 Локальное местоположение объекта в черте г. Улан-Удэ.

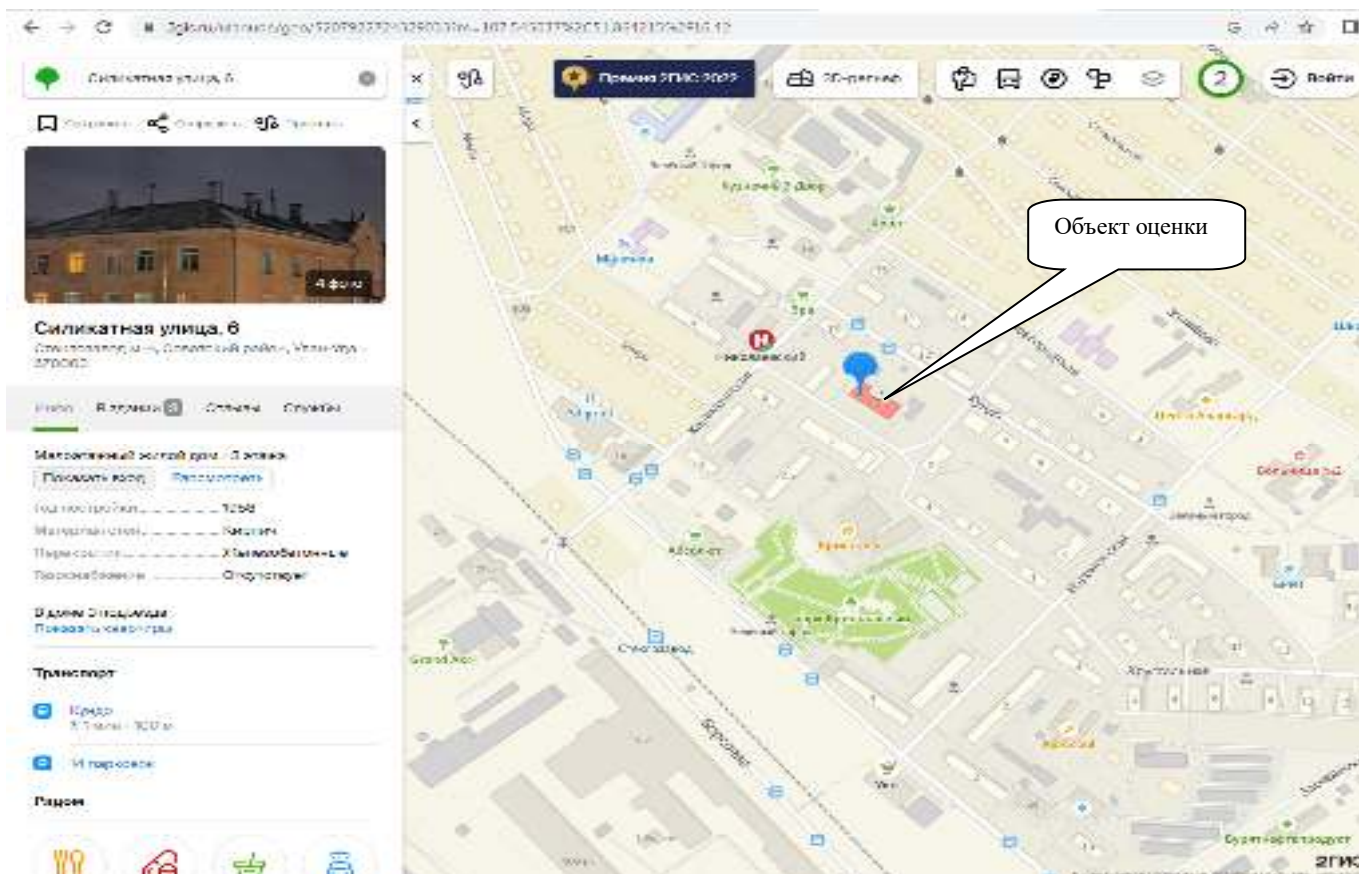


Рис. 2 . Локальное местоположение объекта оценки

Описание и характеристики оцениваемого помещения составлены на основании копии выписки из ЕГРН от 27.06.2023г., и на основании данных визуального осмотра.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблице 6

**Таблица 6 Основные характеристики нежилого помещения**

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



|   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результаты оценки объекта оценки | Помещение используется в качестве торгового помещения с подсобными и складскими помещениями. Помещение возможно использовать как объект свободного назначения, под любой вид деятельности, кафе, офис, магазин, сфера обслуживания и т.д. | Данные на основании осмотра |
|---|---|-----------------------------|

Таблица 7. Характеристика местоположения

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

### 2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Это требование стандартов трактуется, как необходимость проведения неких расчетов, напоминающих краткие инвестиционные проекты. Вместе с тем, необходимо учитывать, что с точки зрения рынка варианты использования имущества, предусматривающие его реконструкцию, заведомо проигрывают по сравнению с вариантами, не предусматривающими реконструкцию. Исключением из этого правила могут быть лишь обстоятельства меняющегося отношения рынка к объекту оценки.

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

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

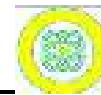
Наиболее эффективное использование (НЭИ) — принцип управления имущественным комплексом, в соответствии которым предполагается обеспечение такого разумного и возможного использования объекта недвижимости, которое в наибольшей степени сможет обеспечить достижение целей собственника объекта недвижимости.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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

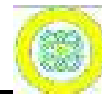
#### 3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

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

Минэкономразвития разработало проект прогноза социально-экономического развития России на 2022–2025 годы, он вынесен на заседание бюджетной комиссии. Это вторая версия макроэкономических ожиданий из

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





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 январь 2024г.<sup>5</sup>

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

2. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

3.1. Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения 2 месяцам ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

3.3. В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

3.4. Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

3.5. Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

5. В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности – +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

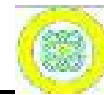
6. Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

8. В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

9. В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном

<sup>5</sup>[https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_yanvar\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b52f8f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf)



выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее).оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года). Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

10. Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

11. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

В феврале 2024 года<sup>6</sup> потребительская инфляция замедлилась до 0,68% м/м, год к году изменение цен составило 7,69%. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,77% м/м за счет снижения темпов удорожания плодоовощной продукции до 3,01%, на остальные продукты питания рост цен сохранился практически на уровне января (0,44%). В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась до 0,26% на фоне снижения цен на электротовары, отечественные и импортные легковые автомобили. В секторе услуг цены изменились на 1,06% м/м.

За неделю с 5 по 11 марта 2024 года на потребительском рынке цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%. Ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%), на остальные продукты питания инфляция сохранилась практически на уровне прошлой недели (0,13%). На непродовольственные товары на отчетной неделе цены снизились на 0,08% при значительном снижении цен на отечественные легковые автомобили и ускорении удешевления электро- и бытовых приборов. В секторе услуг<sup>1</sup> цены снизились на 0,06% на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. Потребительская инфляция в феврале 2024 года

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в феврале 2024 года замедлилась до 0,68% м/м (в январе 2024 года: 0,86% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,51% м/м SA2. Год к году инфляция составила 7,69% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров в феврале рост цен замедлился до 0,77%, с исключением сезонного фактора – до 0,29% м/м SA (0,54 м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 3,01% м/м при замедлении роста цен на все наблюдаемые виды овощей, картофель, а также фрукты и цитрусовые. На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне января (0,44% м/м). Продолжили снижаться цены на мясо кур и яйца (-1,16% и -0,62% соответственно). Замедлился рост цен на масложировую и молочную продукцию, хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров в феврале 2024 года инфляция снизилась до 0,26%, с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,36% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,29% м/м. Подешевели отечественные и импортные легковые автомобили, телерадиотовары, средства связи, электро- и другие бытовые приборы, моющие и чистящие средства. На бензин цены практически не изменились (0,01%), на дизельное топливо цены снизились на 0,15%.

4. В секторе услуг в феврале 2024 года цены изменились на 1,06% м/м, с исключением сезонного фактора инфляция составила 1,00% м/м SA. Рост цен на санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги замедлился (0,77% и 0,32% соответственно).

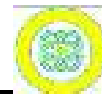
Потребительская инфляция с 5 по 11 марта

5. За неделю с 5 по 11 марта 2024 года потребительские цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г.

6. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%. Ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%): продолжили дешеветь огурцы, замедлился рост цен на помидоры и фрукты. На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели (0,13%). Продолжили снижаться цены на яйца и мясо кур, подешевела свинина, замедлился рост цен на баранину, сахар, масложировую, молочную и хлебобулочную продукцию.

7. В сегменте непродовольственных товаров дефляция (-0,08%). Значительно подешевели отечественные автомобили (-1,75%), цены на иномарки практически не изменились (0,01%). Ускорилось удешевление электро-

<sup>6</sup>[https://www.economy.gov.ru/material/file/b48dcf561f9bba0781d9351e6448bdcf/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_13\\_marta\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/b48dcf561f9bba0781d9351e6448bdcf/o_tekushchey_cenovoy_situacii_13_marta_2024_goda.pdf)



и бытовых приборов (-0,63%), замедлился рост цен на медикаменты (до 0,07%). На бензин и дизель цены снизились (-0,02% и -0,04% соответственно).

8. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг зафиксировано снижение цен впервые с конца января 2024 года (-0,06%) на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-1,61%). Замедлился рост цен на услуги санаториев (0,18%). Темпы роста цен на наблюдаемые бытовые услуги также снизились (0,11%).

#### Мировые рынки

1. В феврале индекс продовольственных цен ФАО снизился на 0,7% м/м и на 10,5% г/г (в январе -0,9% м/м и -10,2% г/г), что было обусловлено значительным сокращением цен на зерновые (-5,0% м/м) и растительные масла (-1,3% м/м). Подорожали сахар (+3,2% м/м), мясо (+1,8% м/м) и молочная продукция (+1,1% м/м). В период с 5 по 11 марта на мировых рынках продовольствия цены выросли на 3,0% (-2,7% неделей ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подешевели на 9,7% г/г.

После снижения неделей ранее выросли цены на пшеницу во Франции (+7,0%), белый сахар (+3,9%), сахар-сырец (+5,2%) и пальмовое масло (+6,1%). Продолжили увеличиваться котировки на кукурузу (+3,6%), соевые бобы (+2,6%) и соевое масло (+3,6%). После увеличения неделей ранее сократились цены на говядину (-1,6%) и свинину (-2,2%). Продолжила снижаться стоимость пшеницы в США (-0,7%).

2. На мировом рынке удобрений продолжили расти цены (+2,9% после +5,9% неделей ранее) за счет увеличения стоимости смешанных (+2,4%) и азотных удобрений (+3,3%). В годовом выражении в марте удобрения подорожали на 17,3% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов цены сократились на 0,8% (-4,8% неделей ранее) в связи с сокращением котировок на железную руду (-3,6%) и металлический прокат (-1,7%). Подорожали металлолом (+1,4%) и арматура (+0,9%). В годовом выражении в марте цены на черные металлы сократились на 15,4% г/г.

4. На рынке цветных металлов котировки продолжили рост (+2,3% после +1,8% неделей ранее) за счет увеличения стоимости алюминия (+1,4%), меди (+1,9%) и никеля (+3,5%). В годовом выражении в марте цветные металлы подешевели на 10,5% г/г.

### 3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

#### СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.<sup>7</sup>

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 101,2 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 126,7 %, обрабатывающих производствах – 74,8 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 114,0 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,1 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальные предпринимателей, хозяйства населения) в январе 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 960,8 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 109,0 %. На конец января 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 352,2 тыс. голов (на 0,9 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 133,8 (на 4,0 % меньше), поголовье свиней – 166,2 (на 0,1 % больше), овец и коз – 302,7 (на 1,1 % больше), птицы – 445,9 тыс. голов (на 3,9 % больше). В январе 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 4,1 тыс. тонн, что по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года больше на 17,7 %, молока – 2,3 тыс. тонн (меньше на 9,1 %), яиц – 6,7 млн штук (больше на 0,8 %). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе 2024 года составил 1972,2 млн рублей или 106,2 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В январе 2024 года на территории республики введен в эксплуатацию 301 жилой дом (728 квартир) общей площадью 59,6 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 39,1 %. Оборот розничной торговли в январе 2024 года составил 23,4 млрд рублей или 106,5 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. Индекс потребительских цен в январе 2024 года к январю 2023 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 109,8 %, непродовольственные товары – 109,7 %, услуги – 107,8 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рублей, что больше на 12,8 % по сравнению с декабрем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 103,6 % к уровню декабря 2022 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 февраля 2024 года составила 2,1 млн рублей. Задолженность по заработной плате увеличилась по сравнению с 1 февраля 2023 года в 5,6 раза, по сравнению с 1 января 2024 года осталась на прежнем уровне. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – декабре 2023 года в республике родилось 10244 человека, умерло – 11424, естественная убыль составила 1180 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,7 %) и числа умерших (на 4,6 %).

Оборот организаций по полному кругу хозяйствующих субъектов по Республике Бурятия в январе 2024 года составил 55,1 млрд рублей или 104,9 % (в действующих ценах) к январю 2023 года и 62,2 % к декабрю 2023

<sup>7</sup> [https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document\\_publication\\_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf](https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf)



года (в действующих ценах). Наибольшую долю в обороте организаций в январе 2024 года формировали организации с основным видом экономической деятельности «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (30,1 %), «Добыча полезных ископаемых» (15,0 %), «Транспортировка и хранение» (14,7 %), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (11,0 %), «Обрабатывающие производства» (9,3 %).

### Структура формирования оборота организаций по видам экономической деятельности в январе 2024 года (в процентах итогу)



Рис.4. [https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document\\_publication\\_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf](https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf)

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рубль. Наблюдается увеличение заработной платы на 41,6 % по сравнению с ноябрем 2023 года и увеличение на 12,8 % – с декабрем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 141,2 % к уровню ноября 2023 года и 103,6 % к уровню декабря 2022 года.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2023 года составила 440,1 тыс. человек или 45,2 % от общей численности населения республики. Из них 417,0 тыс. человек были заняты в экономике республики и 23,1 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 55,2 %, уровень безработицы – 5,3 %. Уровень общей безработицы в декабре 2023 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 4,6 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 0,4 %.

### 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.

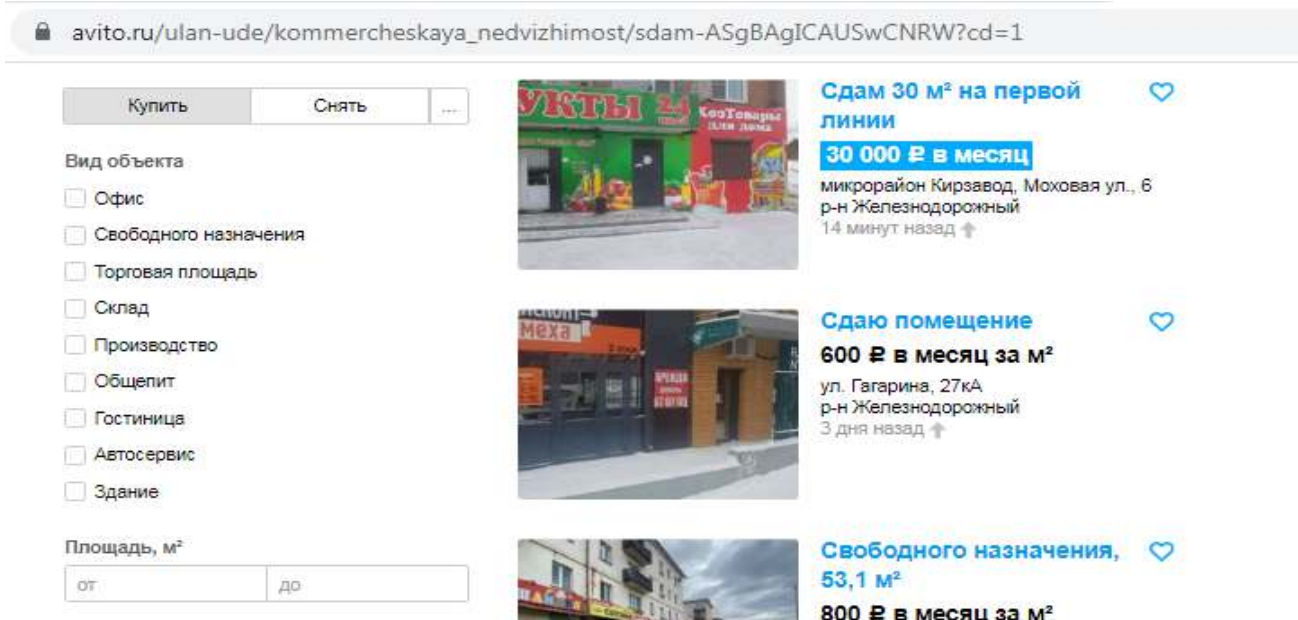


Рис. 5. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

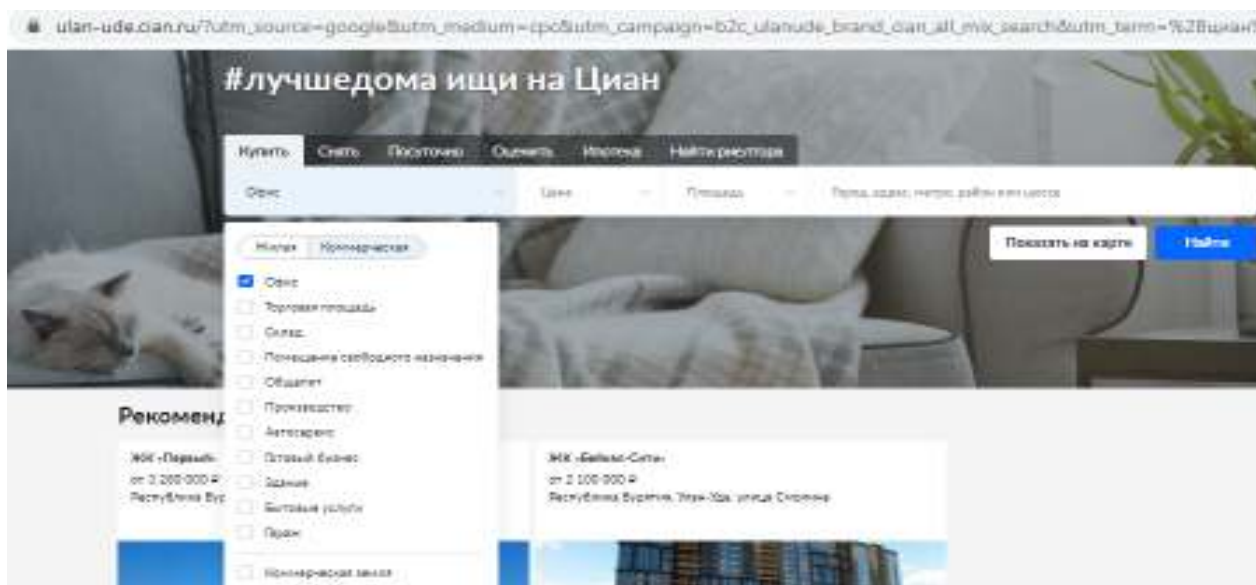
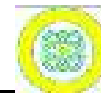


Рис. 5а. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

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 по г. Улан-Удэ.







|  |   |  |
|--|---|--|
|  <p><b>Торговая площадь ТЦ "столичный"</b><br/> <b>31 500 Р</b> 1 019 Р за м<sup>2</sup><br/>                     ул. Ленина, 44<br/>                     р-н Советский<br/>                     2 недели назад</p>                           |  <p><b>Продам киоск</b><br/> <b>250 000 Р</b> 13 889 Р за м<sup>2</sup><br/>                     ул. Борсоева, 2/2<br/>                     р-н Советский<br/>                     2 недели назад</p>   |  <p><b>Торговая площадь, 30 м<sup>2</sup></b><br/> <b>350 000 Р</b> 8 750 Р за м<sup>2</sup><br/>                     ул. Гоголя, 53<br/>                     р-н Советский<br/>                     2 недели назад</p>                       |
|  <p><b>Торгово-офисные помещения 12,1 кв.м. г. Улан-Удэ, "</b><br/> <b>432 601 Р</b> 36 050 Р за м<sup>2</sup><br/>                     Советская ул., 23А<br/>                     р-н Советский<br/>                     1 неделю назад</p> |  <p><b>Торгово-офисные помещения 12,6 кв.м. г. Улан-Удэ, "</b><br/> <b>577 581 Р</b> 48 132 Р за м<sup>2</sup><br/>                     Советская ул., 23А<br/>                     р-н Советский<br/>                     1 неделю назад</p> |  <p><b>Торгово-офисные помещения 17,1 кв.м. г. Улан-Удэ, "</b><br/> <b>783 878 Р</b> 46 110 Р за м<sup>2</sup><br/>                     Советская ул., 23А<br/>                     р-н Советский<br/>                     1 неделю назад</p> |

Рис. 6. Предложения о продаже коммерческих площадей.



Торговая площадь, 20 м<sup>2</sup>

300 000 Р 15 000 Р за м<sup>2</sup>

Ботаническая ул., 71к5  
р-н Железнодорожный  
2 недели назад



Торговая площадь, 20 м<sup>2</sup>

300 000 Р 15 000 Р за м<sup>2</sup>

мкр-н Стеклозавод, ул. Кундо, 13  
р-н Советский  
2 недели назад



Свободного назначения, 20 м<sup>2</sup>

600 000 Р 30 000 Р за м<sup>2</sup>

ул. Невского, 25  
р-н Железнодорожный  
3 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 18 м<sup>2</sup>

700 000 Р 38 889 Р за м<sup>2</sup>

Ключевская ул., 60А/2  
р-н Октябрьский  
2 недели назад



Киоски магазины дачный домики на заказ

36 000 Р за м<sup>2</sup> 36 000 Р за м<sup>2</sup>

ул. Ленина, 44  
р-н Советский  
1 неделю назад



Торговая площадь, 15 м<sup>2</sup>

1 000 000 Р 66 667 Р за м<sup>2</sup>

ул. Борсоева, 2Ак5  
р-н Советский  
2 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 21.1 м<sup>2</sup>

1 000 000 Р 47 393 Р за м<sup>2</sup>

Ключевская ул., 90Г  
р-н Октябрьский  
2 недели назад



Свободного назначения, 39 м<sup>2</sup>

1 400 000 Р 35 897 Р за м<sup>2</sup>

Ключевская ул., 60А/2  
р-н Октябрьский  
3 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 39.4 м<sup>2</sup>

1 400 000 Р 35 533 Р за м<sup>2</sup>

Ключевская ул., 60А/2  
р-н Октябрьский  
2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 39.4 м<sup>2</sup>

1 400 000 Р 35 533 Р за м<sup>2</sup>

Ключевская ул., 60А/2  
р-н Октябрьский  
2 недели назад



Офис, 15.7 м<sup>2</sup>

1 450 000 Р 92 357 Р за м<sup>2</sup>

Ключевская ул., 6Б  
р-н Октябрьский  
3 недели назад



Продам офисное помещение, 15.7 м<sup>2</sup>

1 450 000 Р 92 357 Р за м<sup>2</sup>

Ключевская ул., 6Б  
р-н Октябрьский

Рис. 6 Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



**Свободного назначения, 9.41 м<sup>2</sup>**  
**2 500 000 Р** 265 957 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Ленина, 51  
 р-н Советский  
 3 недели назад



**Торговая площадь, 22.2 м<sup>2</sup>**  
**3 000 000 Р** 135 135 Р за м<sup>2</sup>  
 Советская ул., 23А  
 р-н Советский  
 1 день назад



**Продам помещение свободного назначения, 42.2 м<sup>2</sup>**  
**3 100 000 Р** 73 460 Р за м<sup>2</sup>  
 мкр-н Плодово-ягодная опытная станция,  
 ул. Третьякова, 14  
 р-н Железнодорожный  
 3 недели назад



**Свободного назначения, 213 м<sup>2</sup>**  
**3 195 000 Р** 15 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Красной Звезды, 42  
 р-н Октябрьский  
 5 дней назад



**Свободного назначения, 40.7 м<sup>2</sup>**  
**3 200 000 Р** 78 624 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Гастелло, 7  
 р-н Железнодорожный  
 23 часа назад



**Свободного назначения, 33.8 м<sup>2</sup>**  
**3 380 000 Р** 100 000 Р за м<sup>2</sup>  
 Советская ул., 23А  
 р-н Советский  
 4 дня назад



**Свободного назначения, 17.4 м<sup>2</sup>**  
**3 500 000 Р** 201 149 Р за м<sup>2</sup>  
 Боевая ул., 7В  
 р-н Октябрьский  
 2 дня назад



**Готовый бизнес, 78 кв.м**  
**3 700 000 Р** 47 436 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Лимонова, 6Д  
 р-н Железнодорожный  
 1 неделю назад



**Свободного назначения, 33.2 м<sup>2</sup>**  
**3 850 000 Р** 115 964 Р за м<sup>2</sup>  
 113-й мкр-н  
 р-н Октябрьский  
 3 недели назад



**Свободного назначения, 32 м<sup>2</sup>**  
**4 750 000 Р** 148 438 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Пушкина, 12П  
 р-н Железнодорожный  
 3 недели назад



**Торговая площадь, 119 м<sup>2</sup>**  
**4 800 000 Р** 40 336 Р за м<sup>2</sup>  
 с. Ильинка, Октябрьская ул., 119  
 3 недели назад



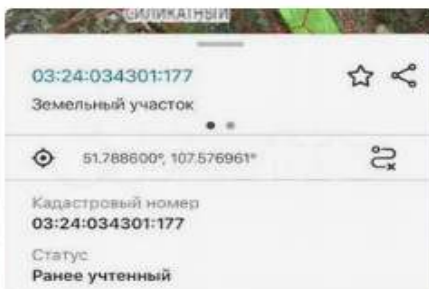
**Продам помещение свободного назначения, 55.7 м<sup>2</sup>**  
**5 000 000 Р** 89 767 Р за м<sup>2</sup>  
 Ключевская ул., 76А  
 р-н Октябрьский  
 1 неделю назад

Рис. 6 Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.





**Продам помещение свободного назначения, 43.5 м<sup>2</sup>**  
**5 000 000 Р** 114 943 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Жердева, 42Бк1  
 р-н Октябрьский  
 2 недели назад



**Свободного назначения, 958.7 м<sup>2</sup>**  
**5 000 000 Р** 5 215 Р за м<sup>2</sup>  
 Домостроительная ул., 7  
 р-н Октябрьский  
 2 недели назад



**Торговая площадь, 49.9 м<sup>2</sup>**  
**5 190 000 Р** 104 008 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Ленина, 44  
 р-н Советский  
 2 недели назад



**Офис, 80 м<sup>2</sup>**  
**5 200 000 Р** 65 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Бабушкина, 30А  
 р-н Октябрьский  
 6 дней назад



**Свободного назначения, 100.4 м<sup>2</sup>**  
**5 200 000 Р** 51 793 Р за м<sup>2</sup>  
 пр-т 50 лет Октября, 4  
 р-н Железнодорожный  
 2 недели назад



**Торговое помещение, 50 м<sup>2</sup>**  
**5 500 000 Р** 110 000 Р за м<sup>2</sup>  
 с. Сотниково, Тракторная ул., 8  
 4 дня назад



**Продам помещение свободного назначения, 76 м<sup>2</sup>**  
**5 500 000 Р** 72 368 Р за м<sup>2</sup>  
 Ключевская ул., 76А  
 р-н Октябрьский  
 2 недели назад



**Свободного назначения, 43.5 м<sup>2</sup>**  
**5 500 000 Р** 126 437 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Жердева, 42Бк1  
 р-н Октябрьский  
 2 недели назад



**Торговая площадь, 130 м<sup>2</sup>**  
**5 500 000 Р** 42 308 Р за м<sup>2</sup>  
 с. Поселье, Вербный пер., 1  
 2 недели назад



**Цивилева 42 к1 118.3 м<sup>2</sup>**  
**5 915 000 Р** 50 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Цивилева, 42к1  
 р-н Железнодорожный  
 6 дней назад



**Офис, 32 м<sup>2</sup>**  
**6 000 000 Р** 187 500 Р за м<sup>2</sup>  
 Советская ул., 23А  
 р-н Советский  
 1 день назад



**Торговая площадь, 300 м<sup>2</sup>**  
**6 000 000 Р** 20 000 Р за м<sup>2</sup>  
 с. Ильинка, Октябрьская ул., 65А  
 2 недели назад

Рис. 6. Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



Онлайн-показ

**Пси/офис/гостиница, 236.3 м<sup>2</sup> (г. Улан-Удэ)**  
**6 900 000 Р с НДС** 29 200 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Борсоева, 105  
 р-н Советский  
 2 дня назад



**Участок и здание по ул. Хахалова**  
**6 900 000 Р** 54 331 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Хахалова, 10  
 р-н Железнодорожный  
 2 недели назад



Онлайн-показ

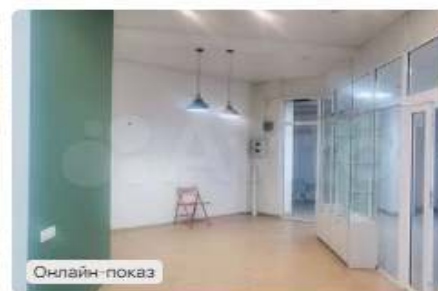
**Свободного назначения, 115 м<sup>2</sup>**  
**6 900 000 Р** 60 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Цивилева, 42  
 р-н Железнодорожный



**Продам помещение свободного назначения, 50.2 м<sup>2</sup>**  
**7 400 000 Р** 147 410 Р за м<sup>2</sup>  
 Геологическая ул., 23  
 р-н Октябрьский  
 5 дней назад



**Торговая площадь, 66.4 м<sup>2</sup>**  
**7 450 000 Р** 112 199 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Балтахинова, 17  
 р-н Советский  
 1 день назад



Онлайн-показ

**Офис, 44 м<sup>2</sup>**  
**7 480 000 Р** 170 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Балтахинова, 36  
 р-н Советский  
 4 дня назад



**Продам торговое помещение, 30.4 м<sup>2</sup>**  
**7 500 000 Р** 246 711 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Павлова, 4  
 р-н Октябрьский  
 5 дней назад



Онлайн-показ

**Свободного назначения, 141 м<sup>2</sup>**  
**7 500 000 Р** 53 191 Р за м<sup>2</sup>  
 Геологическая ул., 23  
 р-н Октябрьский  
 3 недели назад



**Продам помещение свободного назначения, 58.4 м<sup>2</sup>**  
**8 000 000 Р** 136 986 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Балтахинова, 17  
 р-н Советский  
 19 часов назад



Онлайн-показ

**Продам Нежилое в 140а мкр**  
**8 200 000 Р** 10 419 Р за м<sup>2</sup>  
 мкр-н 140А, 10В  
 р-н Октябрьский  
 1 неделю назад

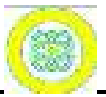


**Офис, 135.2 м<sup>2</sup>**  
**8 200 000 Р** 60 651 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Бабушкина, 30А  
 р-н Октябрьский  
 2 недели назад



**Продам нежилое помещение**  
**8 500 000 Р** 34 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Крылова, 4Г  
 р-н Октябрьский  
 3 дня назад

Рис. 6. Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



**Свободного назначения, 122.1 м<sup>2</sup>**  
**8 547 000 Р** 70 000 Р за м<sup>2</sup>  
 пр-т 50 лет Октября, 2/1  
 р-н Железнодорожный  
 1 неделю назад



**Здание 400 м<sup>2</sup>, помещение 50 кв.м. + 1244 земля на п**  
**8 600 000 Р** 21 500 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Степная Протока, 35  
 р-н Советский  
 2 недели назад



**Торговая площадь, 88 м<sup>2</sup>**  
**8 800 000 Р** 100 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Пржевальского, 3  
 р-н Железнодорожный  
 4 дня назад



**Продам офисное помещение, 49 м<sup>2</sup>**  
**9 200 000 Р** 187 755 Р за м<sup>2</sup>  
 Кабанская ул., 16  
 р-н Советский  
 1 неделю назад



**Автосервис, 324 м<sup>2</sup>**  
**9 900 000 Р** 30 556 Р за м<sup>2</sup>  
 Пермская ул., 35  
 р-н Октябрьский  
 1 день назад



**Продам помещение свободного назначения, 167 м<sup>2</sup>**  
**10 000 000 Р** 59 880 Р за м<sup>2</sup>  
 мкр-н Аэропорт, 2А  
 р-н Советский  
 1 день назад



**Свободного назначения, 2200 м<sup>2</sup>**  
**10 000 000 Р** 4 545 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Красной Звезды, 42  
 р-н Октябрьский  
 2 дня назад



**Продам помещение свободного назначения, 169.8 м<sup>2</sup>**  
**10 000 000 Р** 58 893 Р за м<sup>2</sup>  
 Яркая ул., 23  
 р-н Железнодорожный  
 6 дней назад



**Свободного назначения, 51 м<sup>2</sup>**  
**10 000 000 Р** 196 078 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Гагарина, 32  
 р-н Железнодорожный  
 1 неделю назад



**Свободного назначения, 72 м<sup>2</sup>**  
**10 800 000 Р** 150 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Добролюбова, 2  
 р-н Железнодорожный  
 3 недели назад



**Свободного назначения, 300 м<sup>2</sup>**  
**10 900 000 Р** 36 333 Р за м<sup>2</sup>  
 мкр-н Восточный, ул. Королёва, 33  
 р-н Железнодорожный  
 18 часов назад

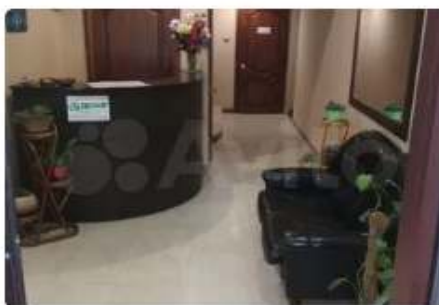


**Офисное помещение в центре города**  
**10 900 000 Р** 59 207 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. А.У. Модогоева, 1А  
 р-н Советский  
 3 недели назад

Рис. 6. Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



**Готовый бизнес**  
**12 250 000 Р** 150 123 Р за м<sup>2</sup>  
 Комсомольская ул., 18  
 р-н Железнодорожный  
 3 недели назад



**Помещение свободного назначения**  
**12 330 000 Р** 62 589 Р за м<sup>2</sup>  
 пр-т Победы, 11А  
 р-н Советский  
 4 дня назад



**Торговая площадь, 584 м<sup>2</sup>**  
**12 500 000 Р** 21 404 Р за м<sup>2</sup>  
 Забайкальская ул., 7Б  
 р-н Октябрьский  
 2 недели назад



**Свободного назначения, 95 м<sup>2</sup>**  
**12 500 000 Р** 131 579 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Терешковой, 32А  
 р-н Октябрьский  
 3 недели назад



**Свободного назначения, 166.1 м<sup>2</sup>**  
**12 600 000 Р** 75 858 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Жуковского, 5  
 р-н Железнодорожный  
 2 недели назад



**Продам помещение свободного назначения, 102.8 м<sup>2</sup>**  
**12 850 000 Р** 125 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. А.У. Модогова, 8  
 р-н Советский  
 6 дней назад



**Свободного назначения, 193 м<sup>2</sup>**  
**13 500 000 Р** 69 948 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Буйко, 20А  
 р-н Железнодорожный



**Продам помещение свободного назначения, 190.7 м<sup>2</sup>**  
**15 000 000 Р** 78 658 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Свердлова, 6Вк2  
 р-н Советский  
 3 дня назад



**Продам помещение свободного назначения, 65.6 м<sup>2</sup>**  
**15 000 000 Р** 228 659 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Павлова, 5  
 р-н Октябрьский  
 5 дней назад



**Свободного назначения, 190.7 м<sup>2</sup>**  
**15 000 000 Р** 78 658 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Смолина, 6Вк2  
 р-н Советский  
 2 недели назад

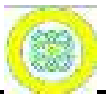


**Продам офисное помещение, 319 м<sup>2</sup>**  
**15 000 000 Р** 47 022 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Хахалова, 8Б  
 р-н Железнодорожный  
 3 недели назад



**Свободного назначения, 99 м<sup>2</sup>**  
**15 200 000 Р** 153 535 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Ленина, 19  
 р-н Советский  
 5 дней назад

Рис. 6 Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



**Коммерческая недвижимость в центре города, 30.5 м<sup>2</sup>**

**5 500 000 ₽** 180 328 ₽ за м<sup>2</sup>  
ул. Ленина, 44  
р-н Советский  
2 недели назад



**Свободного назначения, 63.4 м<sup>2</sup>**

**6 000 000 ₽** 94 637 ₽ за м<sup>2</sup>  
микрорайон Аэропорт, 24  
р-н Советский  
2 дня назад



**Офис, 36 м<sup>2</sup>**

**6 000 000 ₽** 166 667 ₽ за м<sup>2</sup>  
ул. Смолина, 77  
р-н Советский  
3 недели назад



**Свободного назначения, 138 м<sup>2</sup>**

**6 300 000 ₽** 45 652 ₽ за м<sup>2</sup>  
ул. Кирова, 22  
р-н Советский  
1 неделю назад



**Торгово-офисные помещения**

**176,1 кв.м. г. Улан-Удэ**  
**6 318 187 ₽** 35 899 ₽ за м<sup>2</sup>  
Советская ул., 23А  
р-н Советский  
1 неделю назад



**Торговая площадь, 38.3 м<sup>2</sup>**

**6 500 000 ₽** 169 713 ₽ за м<sup>2</sup>  
ул. Ленина, 44  
р-н Советский  
4 дня назад



**Торгово-офисные помещения**

**331,8 кв.м. г. Улан-Удэ, "**  
**9 893 447 ₽** 29 890 ₽ за м<sup>2</sup>  
Советская ул., 23А  
р-н Советский  
1 неделю назад



**Свободного назначения, 423 м<sup>2</sup>**

**10 000 000 ₽** 23 641 ₽ за м<sup>2</sup>  
Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица  
Калинина, 11  
р-н Советский  
2 недели назад



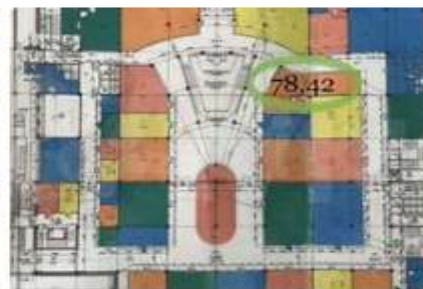
**Свободного назначения, 145 м<sup>2</sup>**

**10 500 000 ₽** 72 414 ₽ за м<sup>2</sup>  
ул. Кирова, 22  
р-н Советский  
1 неделю назад



**Помещение на Арбате**

**12 200 000 ₽** 254 167 ₽ за м<sup>2</sup>  
ул. Ленина, 31  
р-н Советский  
2 недели назад



**Свободного назначения, 78 м<sup>2</sup>**

**12 300 000 ₽** 157 692 ₽ за м<sup>2</sup>  
Советский район  
р-н Советский  
3 недели назад



**Торговая площадь, 125 м<sup>2</sup>**

**12 600 000 ₽** 100 800 ₽ за м<sup>2</sup>  
ул. Кирова, 22  
р-н Советский  
1 неделю назад

Рис. 6 Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



**Офисное помещение, 300 кв.м**  
**15 000 000 Р** 50 000 Р за м<sup>2</sup>  
 Советская ул., 14  
 р-н Советский  
 1 неделю назад



**Помещение свободного назначения, 115 м<sup>2</sup>**  
**16 800 000 Р** 146 087 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Свердлова, 13  
 р-н Советский  
 1 неделю назад



**Свободного назначения, 300 м<sup>2</sup>**  
**17 000 000 Р** 56 667 Р за м<sup>2</sup>  
 Советская ул., 14  
 р-н Советский  
 2 недели назад



**Торговая площадь, 82.8 м<sup>2</sup>**  
**17 500 000 Р** 211 353 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Смолина, 79  
 р-н Советский  
 2 недели назад



**Торговая площадь, 75.4 м<sup>2</sup>**  
**18 000 000 Р** 238 727 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Балтахинова, 15  
 р-н Советский  
 3 недели назад



**Продам помещение свободного назначения, 96.8 м<sup>2</sup>**  
**20 000 000 Р** 206 612 Р за м<sup>2</sup>  
 Корабельная ул., 47  
 р-н Советский  
 1 день назад



**Офис, 2700 м<sup>2</sup>**  
**100 000 000 Р** 37 037 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Ленина, 49А  
 р-н Советский  
 6 дней назад



**Свободного назначения, 2220.2 м<sup>2</sup>**  
**130 000 000 Р** 58 553 Р за м<sup>2</sup>  
 Корабельная ул., 32  
 р-н Советский  
 2 недели назад



**Свободного назначения, 1667.3 м<sup>2</sup>**  
**132 000 000 Р** 79 170 Р за м<sup>2</sup>  
 микрорайон Батарейка, Удинская ул., 28  
 р-н Советский  
 1 неделю назад



**Торговая площадь, 2031.3 м<sup>2</sup>**  
**142 000 000 Р** 69 906 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Смолина, 81  
 р-н Советский  
 1 неделю назад



**Эксклюзивное здание Республика Бурятия 16 465 м<sup>2</sup>**  
**700 000 000 Р** 42 514 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Борсоева, 195  
 р-н Советский  
 3 дня назад

Рис. 6. Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



| №    | Тип объекта        | Цена (₽)  | Площадь (м²) | Этаж | Адрес   |
|------|--------------------|-----------|--------------|------|---|
| 1/11 | офисный этаж       | 1 000 000 | 5,07         | 1/10 | ул. Покровский, д. 20б, р-н Алексеевский      |
| 1/8  | офисный этаж       | 450 000   | 2 866        | 1/1  | ул. Профсоюзная, д. 10, р-н Гуськовский       |
| 1/11 | офисный этаж       | 2 900 000 | 21 122       | 1/18 | ул. Боровая, д. 7а, р-н Гольяновский          |
| 1/2  | офисный этаж       | 1 500 000 | 21 134       | 1/5  | ул. Ключевская, д. 32, р-н 10 квартал         |
| 1/27 | торговое помещение | 550 000   | 5,967        | 1/1  | ул. Кубовская, д. 47А, р-н Старое Текстильное |
| 1/8  | офисный этаж       | 1 950 000 | 13 065       | 1/1  | ул. Профсоюзная, д. 47а, р-н Загорьевский     |
| 1/4  | торговое помещение | 1 500 000 | 24 530       | 1/1  | ул. Ломоносова, д. 25а, р-н Кибинский         |
| 1/21 | офисный этаж       | 2 900 000 | 25 419       | 1/1  | ул. Гомельская, р-н Текстильный               |

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов на сайте Этажи.











|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  <p>Отдельный вход</p> <p><b>3 000 000 Р</b><br/>26 224 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 114.4 м<sup>2</sup> - 2/3 эт.<br/>ул. Учебная, д. 2а<br/>р-н Буревост</p> <p><a href="#">Показать телефон</a></p>                         |  <p>Отдельный вход</p> <p><b>2 000 000 Р</b><br/>38 264 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Торговое помещение - 64.8 м<sup>2</sup> - 1/1 эт.<br/>ул. Ленина, д. 52<br/>р-н Иволгинск</p> <p><a href="#">Показать телефон</a></p> |  <p>Отдельный вход</p> <p><b>4 000 000 Р</b> 5 500 000 Р<br/>48 337 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 92.3 м<sup>2</sup> - 1/1 эт.<br/>ул. Ленина, д. 24<br/>р-н Центр города</p> <p><a href="#">Показать телефон</a></p>        |  <p><b>4 500 000 Р</b><br/>44 110 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Свободная планировка - 102 м<sup>2</sup> - 1/1 эт.<br/>ул. Ленина<br/>р-н Кабанск</p> <p><a href="#">Показать телефон</a></p>                                       |
|  <p>Отдельный вход</p> <p><b>1 900 000 Р</b><br/>31 667 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Торговое помещение - 60 м<sup>2</sup> - 1/2 эт.<br/>ул. Борсовая, д. 2/1<br/>р-н Дворянского сквера</p> <p><a href="#">Показать телефон</a></p> |  <p>Отдельный вход</p> <p><b>4 000 000 Р</b> 4 100 000 Р<br/>37 667 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 128 м<sup>2</sup> - 1/5 эт.<br/>ул. Бульвар, д. 32<br/>р-н ПБЗ</p> <p><a href="#">Показать телефон</a></p>        |  <p>Отдельный вход</p> <p><b>5 000 000 Р</b><br/>45 157 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Торговое помещение - 110.7 м<sup>2</sup> - 1/2 эт.<br/>ул. Тулаева, д. 145а<br/>р-н Мелькомбинат</p> <p><a href="#">Показать телефон</a></p> |  <p>Отдельный вход</p> <p><b>3 000 000 Р</b><br/>45 807 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Свободная планировка - 65.5 м<sup>2</sup> - 1/5 эт.<br/>ул. Бабушкина, д. 184<br/>р-н Тельцентов</p> <p><a href="#">Показать телефон</a></p> |

Рис. 6. Предложения коммерческих объектов на сайте Этажи.



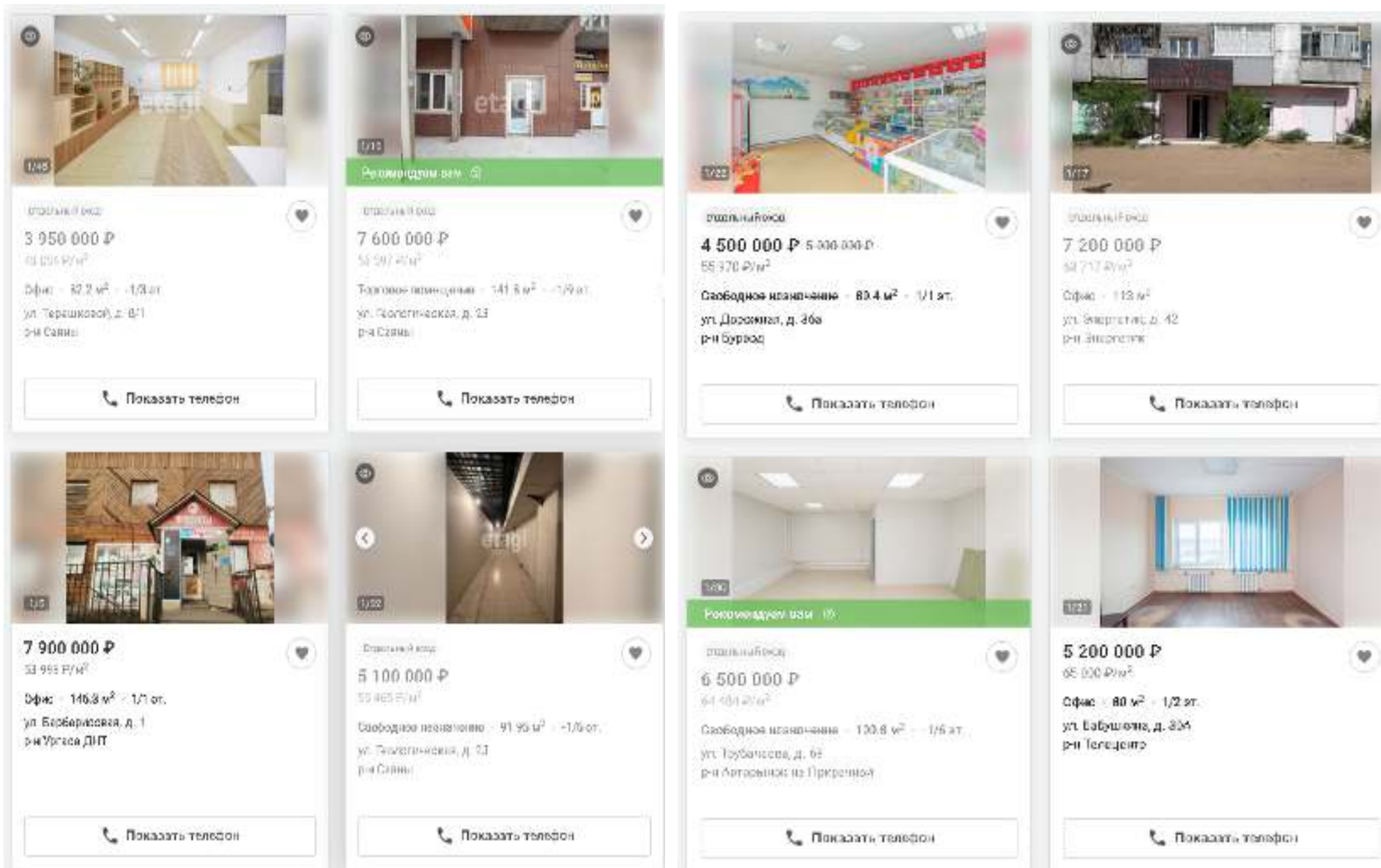


Рис. 6. Предложения коммерческих объектов на сайте Этажи.

|  |   |   |
|--|---|---|
|  |   |   |
| <p>Свободного назначения, 83 м<sup>2</sup><br/> <b>40 000 ₽ в месяц</b> 482 ₽ в м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup><br/>                 ул. Гагарина, 18<br/>                 р-н Железнодорожный<br/>                 6 дней назад</p>        | <p>Свободного назначения, 741 м<sup>2</sup><br/> <b>40 000 ₽ в месяц</b> 294 ₽ в м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup><br/>                 Теополитическая ул., 23<br/>                 р-н Октябрьский<br/>                 2 недели назад</p> | <p>Свободного назначения, 69.3 м<sup>2</sup><br/> <b>50 000 ₽ в месяц</b> 722 ₽ в м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup><br/>                 пр-т 50 лет Октября, 25А<br/>                 р-н Железнодорожный<br/>                 6 дней назад</p> |
|  |   |   |
| <p>Свободного назначения, 126 м<sup>2</sup><br/> <b>50 000 ₽ в месяц</b> 397 ₽ в м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup><br/>                 мкр-н 140А, 10А<br/>                 р-н Октябрьский<br/>                 2 недели назад</p>          | <p>Свободного назначения, 66 м<sup>2</sup><br/> <b>50 000 ₽ в месяц</b> 768 ₽ в м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup><br/>                 ул. Жердана, 35<br/>                 р-н Октябрьский<br/>                 2 недели назад</p>          | <p>Свободного назначения, 66 м<sup>2</sup><br/> <b>50 000 ₽ в месяц</b> 768 ₽ в м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup><br/>                 ул. Жердана, 35<br/>                 р-н Октябрьский<br/>                 3 недели назад</p>              |
|  |   |   |
| <p>Свободного назначения, 85 м<sup>2</sup><br/> <b>50 000 ₽ в месяц</b> 769 ₽ в м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup><br/>                 ул. Ходя Нямсараяа, 6<br/>                 р-н Железнодорожный<br/>                 3 недели назад</p> | <p>Сдам под офис 90 кв м<br/> <b>54 000 ₽ в месяц</b> 600 ₽ в м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup><br/>                 пр-т 50 лет Октября, 25А<br/>                 р-н Железнодорожный<br/>                 18 часов назад</p>               | <p>Торговая площадь, 60 м<sup>2</sup><br/> <b>65 000 ₽ в месяц</b> 1 083 ₽ в м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup><br/>                 пр-т 50 лет Октября, 5<br/>                 р-н Железнодорожный<br/>                 1 неделя назад</p>      |
|  |   |   |
| <p>Сдам бокс<br/> <b>14 000 ₽ в месяц</b> 210 ₽ в м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup><br/>                 ул. Бабушкина, 168В<br/>                 р-н Октябрьский<br/>                 6 дней назад</p>                                       | <p>Склад, помещения<br/> <b>20 000 ₽ в месяц</b> 2 266 ₽ в год за м<sup>2</sup><br/>                 Пишова ул., 1А<br/>                 р-н Октябрьский<br/>                 6 дней назад</p>  | <p>Свободного назначения, 85-120 кв<br/> <b>20 000 ₽ в месяц</b> 160 ₽ в м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup><br/>                 Ботаническая ул., 7Д<br/>                 р-н Железнодорожный<br/>                 3 недели назад</p>            |
|  |   |   |
| <p>Свободного назначения, 160 м<sup>2</sup><br/> <b>30 000 ₽ в месяц</b> 200 ₽ в м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup><br/>                 Соберная ул., 12<br/>                 р-н Советский<br/>                 2 часа назад</p>             | <p>Здание, 86 м<sup>2</sup><br/> <b>350 ₽ в месяц за м<sup>2</sup></b> 350 ₽ в м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup><br/>                 Ботаническая ул., 38<br/>                 р-н Железнодорожный<br/>                 1 неделя назад</p>  | <p>Свободного назначения, 83 м<sup>2</sup><br/> <b>40 000 ₽ в месяц</b> 482 ₽ в м<sup>2</sup> за м<sup>2</sup><br/>                 ул. Гагарина, 18<br/>                 р-н Железнодорожный<br/>                 6 дней назад</p>           |

Рис.6а. Предложения по аренде аналогичных 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 4 545 руб./ кв.м. до 257 300 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 – 257 300руб./ 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 160 руб./ кв.м. в месяц до 1000 руб./ кв.м. в месяц. На цену оказывает влияние такие факторы, как местоположение, здание в котором расположен объект, физическое состояние, наличие ремонта. Стоит отметить, что рынок аренды сейчас неактивен, зачастую собственники снижают арендные ставки, так как в условиях кризис у многих нет возможности платить арендные платежи.

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

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

#### Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

Информация о сделках с недвижимостью носит конфиденциальный характер, что неизбежно, ведет к использованию в оценочной практике цен предложений. Оценщик полагает, что цена сделки, вероятно, будет находиться в интервале цен спроса и предложения и потому, будет отличаться от начального уровня цены предложения. Разницу между ценой сделки и ценой предложения принято называть скидкой, а сам процесс 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 |              |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                  |                      |              |
| 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%        |
| <b>5. Объекты свободного назначения</b>                                 | <b>15.0%</b>     | <b>9.5%</b>          | <b>20.5%</b> |
| 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. 18. 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 4 545 руб./ кв.м. до 257 300 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 – 257 300руб./ 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 160 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.

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 долевые инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).

### Методы оценки

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

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

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

### 4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода**

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

#### **4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода**

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

## 5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 5.1 Расчет стоимости нежилых помещений сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

#### 5.1.1. Описание объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- должна присутствовать информация о цене предложения;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Таблица 10 Описание объектов-аналогов для нежилых помещений**

| Характеристики   | Объект оценки  | Аналог №1  | Аналог №2  | Аналог №3  |
|--|--|--|--|--|
| Назначение   | нежилое помещение  | нежилое помещение  | нежилое помещение  | нежилое помещение  |
| Цена предложения, руб.   | оценка   | 5 600 000  | 4 000 000  | 3 950 000  |
| Тип объекта  | нежилое помещение  | нежилое помещение  | нежилое помещение  | нежилое помещение  |
| Дата предложения   | оценка   | 19.09.2023 на момент<br>19.03.2024 цена не<br>изменилась   | 23.02.2024   | 14.03.2024   |
| Общая площадь, кв.м.   | 123  | 160  | 108  | 82,2   |
| Цена 1 кв.м., руб.   | оценка   | 35 000,00  | 37 037,04  | 48 053,53  |
| Проведенное интервью по номерам телефонов указанных в объявлениях, оценщик установил что все объекты продаются без НДС , так как принадлежат физическим лицам. |  |  |  |  |
| Местоположение   | Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д. 6  | р-н Загорск, ул. Невского переулок, д. 4а  | г. Улан-Удэ. р-н ПВЗ, ул. Буйко, 32  | Республика Бурятия, Улан-Удэ, Саяны  |
| Инженерное обеспечение   | Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение                              | Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение                              | Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение                              | Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение                              |
| Этажность  | 1 этаж   | цоколь этаж, фактически на уровне первого  | 1 этаж   | цоколь этаж, фактически на уровне первого  |
| 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 незначительный косметический ремонт, помещение пригодно для использования | класс отделки простая, требуется незначительный косметический ремонт, помещение пригодно для использования |



|   |   |  |   |   |
|---|---|--|---|---|
| Краткое описание местоположения, примечание | Район объекта относится к окраине городской черты, имеет депрессивное состояние, численность района небольшая, происходит большой отток людей. В окружении есть общественные и производственные здания. Преобладающий тип застройки это старая советская постройка, среднеэтажная постройка | Район объекта относится как окраине городской черты. Так и к среднеэтажной постройки, тут есть дороги которые ведут к выезду из города, по следованию районов РБ. Преобладающий тип застройки жилая это жилая советская постройка, есть общественные о образовательные здания. | Объект расположен в районе среднеэтажной застройки, рядом есть парки, скверы, образовательные учреждения, большее количество остановок общественного транспорта. Преобладающий тип застройки жилая это жилая советская постройка, есть общественные о образовательные здания. | Объект расположен в районе среднеэтажной застройки, рядом есть парки, скверы, образовательные учреждения, большее количество остановок общественного транспорта. Преобладающий тип застройки жилая это жилая советская постройка, есть общественные о образовательные здания. |
| тип Парковки                                | организованная / стихийная  | организованная / стихийная   | организованная / стихийная  | организованная / стихийная  |
| Телефон ( источник информации)              | -   | <a href="https://ulan-ude.etagi.com/commerce/543824/">https://ulan-ude.etagi.com/commerce/543824/</a>  | <a href="https://ulan-ude.etagi.com/commerce/9920792/">https://ulan-ude.etagi.com/commerce/9920792/</a>   | <a href="https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_office_2057187285">https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_office_2057187285</a>   |

### 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<br>2<br>3      | 0<br>0<br>0             | Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Корректировка на дату оценки (предложения) не применяется.   |                |                  |  |         |                      |                                  |  |  |  |       |              |                                    |       |              |  |       |              |                 |       |              |                                  |       |              |   |       |               |
| Цена продажи  | 1<br>2<br>3      | -15,0<br>-15,0<br>-15,0 | <p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже коммерческих объектов в нашем случае поправка составит -15,0 % Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А</p> <p>Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"><b>Цены предложений объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12.5%</td> <td>8.0% - 17.0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15.0%</td> <td>9.2% - 20.8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13.0%</td> <td>7.5% - 18.5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12.5%</td> <td>7.2% - 17.8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15.0%</td> <td>9.5% - 20.5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17.5%</td> <td>11.0% - 24.0%</td> </tr> </tbody> </table> | Класс объектов | Неактивный рынок |  | Среднее | Расширенный интервал | <b>Цены предложений объектов</b> |  |  | 1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В) | 12.5% | 8.0% - 17.0% | 2. Офисные объекты класса С и ниже | 15.0% | 9.2% - 20.8% | 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 13.0% | 7.5% - 18.5% | 4. Стрит-ритейл | 12.5% | 7.2% - 17.8% | 5. Объекты свободного назначения | 15.0% | 9.5% - 20.5% | 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 17.5% | 11.0% - 24.0% |
| Класс объектов  | Неактивный рынок |                         |  |                |                  |  |         |                      |                                  |  |  |  |       |              |                                    |       |              |  |       |              |                 |       |              |                                  |       |              |   |       |               |
|   | Среднее          | Расширенный интервал    |  |                |                  |  |         |                      |                                  |  |  |  |       |              |                                    |       |              |  |       |              |                 |       |              |                                  |       |              |   |       |               |
| <b>Цены предложений объектов</b>  |                  |                         |  |                |                  |  |         |                      |                                  |  |  |  |       |              |                                    |       |              |  |       |              |                 |       |              |                                  |       |              |   |       |               |
| 1. Высококласовые офисы (Офисы классов А, В)                            | 12.5%            | 8.0% - 17.0%            |  |                |                  |  |         |                      |                                  |  |  |  |       |              |                                    |       |              |  |       |              |                 |       |              |                                  |       |              |   |       |               |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже                                      | 15.0%            | 9.2% - 20.8%            |  |                |                  |  |         |                      |                                  |  |  |  |       |              |                                    |       |              |  |       |              |                 |       |              |                                  |       |              |   |       |               |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них                      | 13.0%            | 7.5% - 18.5%            |  |                |                  |  |         |                      |                                  |  |  |  |       |              |                                    |       |              |  |       |              |                 |       |              |                                  |       |              |   |       |               |
| 4. Стрит-ритейл   | 12.5%            | 7.2% - 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%           |  |                |                  |  |         |                      |                                  |  |  |  |       |              |                                    |       |              |  |       |              |                 |       |              |                                  |       |              |   |       |               |
| Корректировка на местоположение   | 1<br>2<br>3      | -12<br>-12<br>-12       | Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает транспортную доступность, наличие отсутствие объектов повышающих или понижающих привлекательность объектов. В данном случае ситуация с местоположением достаточно проблемная, не смотря на то, что объект расположен в районе который относится как окраине города, так и имеет в окружении среднеэтажную постройку. Все рассматриваемые объекты аналоги были подобраны в аналогичном   |                |                  |  |         |                      |                                  |  |  |  |       |              |                                    |       |              |  |       |              |                 |       |              |                                  |       |              |   |       |               |

|  |                            |                            | <p>районах, которые так же относятся к окраине, среднеэтажной постройке, но есть более хорошие транспортные развязки, более хорошую транспортную доступность и проходимость. Оценщик принимает корректировку на местоположение, так как район объекта оценки более депрессивный, поправка составит -12%. 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 составлена на октябрь 2021 г.</p> <p>Таблица 78. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города", города с численностью населения до 0,5млн чел.</p> <table border="1" data-bbox="678 533 1485 880"> <thead> <tr> <th rowspan="2">цены</th> <th colspan="6">Аналог</th> </tr> <tr> <th>историче-ский центр города</th> <th>центры деловой активнос-ти</th> <th>Много-квартирная жилая застройка</th> <th>Средне-этажная жилая застройка</th> <th>зона автомагистралей</th> <th>окраин-ные зоны</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>исторический центр города</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,17</td> <td>1,21</td> <td>1,31</td> <td>1,37</td> </tr> <tr> <td>центры деловой активности</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,15</td> <td>1,23</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>многоквартирная жилая застройка</td> <td>0,86</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,13</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <td>среднеэтажная жилая застройка</td> <td>0,83</td> <td>0,85</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>зона автомагистралей</td> <td>0,76</td> <td>0,81</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>окраинные зоны</td> <td>0,73</td> <td>0,76</td> <td>0,85</td> <td>0,88</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>  | цены                           | Аналог               |                 |  |  |  |        | историче-ский центр города | центры деловой активнос-ти | Много-квартирная жилая застройка | Средне-этажная жилая застройка | зона автомагистралей | окраин-ные зоны | исторический центр города | 1,00 | 1,07 | 1,17 | 1,21          | 1,31 | 1,37 | центры деловой активности | 0,94 | 1,00 | 1,09          | 1,15 | 1,23 | 1,29 | многоквартирная жилая застройка | 0,86 | 0,91           | 1,00 | 1,03 | 1,13 | 1,18 | среднеэтажная жилая застройка | 0,83    | 0,85 | 0,97 | 1,00 | 1,09 | 1,14 | зона автомагистралей  | 0,76          | 0,81 | 0,88 | 0,92 | 1,00 | 1,05 | окраинные зоны | 0,73         | 0,76          | 0,85          | 0,88           | 0,96    | 1,00       |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
|--|----------------------------|----------------------------|--|--------------------------------|----------------------|-----------------|--|--|--|--------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------------|------|------|------|---------------|------|------|---------------------------|------|------|---------------|------|------|------|---------------------------------|------|----------------|------|------|------|------|-------------------------------|---------|------|------|------|------|------|-----------------------|---------------|------|------|------|------|------|----------------|--------------|---------------|---------------|----------------|---------|------------|------|------|------|------|------|------|--------------|------|------|------|------|------|------|---------------|------|------|------|------|------|------|---------------|------|------|------|------|------|------|----------------|------|------|------|------|------|------|---------|------|------|------|------|------|------|
| цены   | Аналог                     |                            |  |                                |                      |                 |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
|  | историче-ский центр города | центры деловой активнос-ти | Много-квартирная жилая застройка   | Средне-этажная жилая застройка | зона автомагистралей | окраин-ные зоны |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| исторический центр города                        | 1,00                       | 1,07                       | 1,17   | 1,21                           | 1,31                 | 1,37            |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| центры деловой активности                        | 0,94                       | 1,00                       | 1,09   | 1,15                           | 1,23                 | 1,29            |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| многоквартирная жилая застройка                  | 0,86                       | 0,91                       | 1,00   | 1,03                           | 1,13                 | 1,18            |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| среднеэтажная жилая застройка                    | 0,83                       | 0,85                       | 0,97   | 1,00                           | 1,09                 | 1,14            |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| зона автомагистралей                             | 0,76                       | 0,81                       | 0,88   | 0,92                           | 1,00                 | 1,05            |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| окраинные зоны                                   | 0,73                       | 0,76                       | 0,85   | 0,88                           | 0,96                 | 1,00            |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| <p>Корректировка на наличие отдельного входа</p> | <p>1<br/>2<br/>3</p>       | <p>0<br/>0<br/>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<br/>2<br/>3</p>       | <p>0<br/>0<br/>0</p>       | <p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. В данном случае корректировка не потребуется Согласно справочнику Оценщика недвижимости 2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под. Ред. Лейфера Л.А. Корректировка не применяется для объекта 1, так как по мнению Оценщика это полностью аналогичный объект, по площади, по физическому состоянию, по местоположению, по использованию.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия составлена на октябрь 2021 г.</p> <p>Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продаж</p> <table border="1" data-bbox="678 1350 1497 1529"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Общая площадь, кв. м.</th> <th colspan="5">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 125</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,20</td> <td>1,55</td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,36</td> <td>1,78</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,83</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,29</td> <td>1,67</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,64</td> <td>0,73</td> <td>0,77</td> <td>1,00</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,50</td> <td>0,57</td> <td>0,60</td> <td>0,78</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия составлена 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 продаж</p> <table border="1" data-bbox="678 1704 1497 1921"> <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>1,49</td> <td>1,50</td> <td>1,52</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        |                 |  |  |  | до 125 | от 125 до 300              | от 300 до 750              | от 750 до 1500                   | от 1500                        | до 125               | 1,00            | 1,14                      | 1,20 | 1,55 | 2,00 | от 125 до 300 | 0,88 | 1,00 | 1,05                      | 1,36 | 1,78 | от 300 до 750 | 0,83 | 0,95 | 1,00 | 1,29                            | 1,67 | от 750 до 1500 | 0,64 | 0,73 | 0,77 | 1,00 | 1,29                          | от 1500 | 0,50 | 0,57 | 0,60 | 0,78 | 1,00 | Общая площадь, кв. м. | Объект аналог |      |      |      |      |      | 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 | 1,49 | 1,50 | 1,52 | от 50 до 125 | 0,96 | 1,00 | 1,17 | 1,44 | 1,45 | 1,65 | от 125 до 300 | 0,82 | 0,85 | 1,00 | 1,23 | 1,24 | 1,41 | от 300 до 750 | 0,67 | 0,70 | 0,82 | 1,00 | 1,01 | 1,15 | от 750 до 1500 | 0,67 | 0,69 | 0,81 | 0,99 | 1,00 | 1,14 | от 1500 | 0,58 | 0,60 | 0,71 | 0,87 | 0,88 | 1,00 |
| Общая площадь, кв. м.                            | Объект аналог              |                            |  |                                |                      |                 |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
|  | до 125                     | от 125 до 300              | от 300 до 750  | от 750 до 1500                 | от 1500              |                 |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| до 125   | 1,00                       | 1,14                       | 1,20   | 1,55                           | 2,00                 |                 |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| от 125 до 300                                    | 0,88                       | 1,00                       | 1,05   | 1,36                           | 1,78                 |                 |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| от 300 до 750                                    | 0,83                       | 0,95                       | 1,00   | 1,29                           | 1,67                 |                 |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| от 750 до 1500                                   | 0,64                       | 0,73                       | 0,77   | 1,00                           | 1,29                 |                 |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| от 1500  | 0,50                       | 0,57                       | 0,60   | 0,78                           | 1,00                 |                 |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| Общая площадь, кв. м.                            | Объект аналог              |                            |  |                                |                      |                 |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
|  | 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   | 1,49                           | 1,50                 | 1,52            |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| от 50 до 125                                     | 0,96                       | 1,00                       | 1,17   | 1,44                           | 1,45                 | 1,65            |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| от 125 до 300                                    | 0,82                       | 0,85                       | 1,00   | 1,23                           | 1,24                 | 1,41            |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| от 300 до 750                                    | 0,67                       | 0,70                       | 0,82   | 1,00                           | 1,01                 | 1,15            |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| от 750 до 1500                                   | 0,67                       | 0,69                       | 0,81   | 0,99                           | 1,00                 | 1,14            |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| от 1500  | 0,58                       | 0,60                       | 0,71   | 0,87                           | 0,88                 | 1,00            |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |
| <p>Корректировка на этаж</p>                     | <p>1<br/>2<br/>3</p>       | <p>0<br/>0<br/>0</p>       | <p>Поправка на этаж не потребуется, так как все рассматриваемые объекты аналоги, расположены на 1-ых этаж многоквартирных домов.</p>   |                                |                      |                 |  |  |  |        |                            |                            |                                  |                                |                      |                 |                           |      |      |      |               |      |      |                           |      |      |               |      |      |      |                                 |      |                |      |      |      |      |                               |         |      |      |      |      |      |                       |               |      |      |      |      |      |                |              |               |               |                |         |            |      |      |      |      |      |      |              |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |               |      |      |      |      |      |      |                |      |      |      |      |      |      |         |      |      |      |      |      |      |

|                          |   |   |   |
|--------------------------|---|---|---|
| Корректировка на отделку | 1 | 0 | Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. В данном случае корректировка не потребуется, все аналоги имеют простую отделку, пригодная для использования. |
|                          | 2 | 0 |   |
|                          | 3 | 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;

$S_1$  - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

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

**Таблица 12. Расчет справедливой стоимости объекта оценки. Нежилое помещение**

|    | Наименование показателя  | Объект оценки | Аналог №1     | Аналог №2     | Аналог №3     |
|----|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1  | 2  | 3             | 4             | 5             | 7             |
| 1  | Цена предложения, руб.   | оценка        | 5 600 000     | 4 000 000     | 3 950 000     |
| 2  | Общая площадь, кв.м.   | 123           | 160           | 108           | 82,2          |
| 3  | Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)   | оценка        | 35 000        | 37 037        | 48 054        |
| 4  | <b>Корректировка на дату, %</b>  | оценка        | <b>0,0%</b>   | <b>0,0%</b>   | <b>0,0%</b>   |
| 5  | Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)   | оценка        | 35 000        | 37 037        | 48 054        |
| 6  | <b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>                 | оценка        | <b>-15,0%</b> | <b>-15,0%</b> | <b>-15,0%</b> |
| 7  | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)  | оценка        | 29 750        | 31 481        | 40 845        |
| 8  | <b>Корректировки на местоположение %</b>   | оценка        | <b>-12,0%</b> | <b>-12,0%</b> | <b>-12,0%</b> |
| 9  | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)  | оценка        | 26 180        | 27 704        | 35 944        |
| 10 | <b>Корректировка на наличие отдельно входа%</b>  | оценка        | <b>0,00%</b>  | <b>0,00%</b>  | <b>0,00%</b>  |
| 11 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)   | оценка        | 26 180        | 27 704        | 35 944        |
| 12 | <b>Корректировка на площадь, %</b>   | оценка        | <b>0,0%</b>   | <b>0,0%</b>   | <b>0,0%</b>   |
| 13 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)  | оценка        | 26 180        | 27 704        | 35 944        |
| 14 | <b>Корректировка на парковку, %</b>  | оценка        | <b>0,0%</b>   | <b>0,0%</b>   | <b>0,0%</b>   |
| 15 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)  | оценка        | 26 180        | 27 704        | 35 944        |
| 16 | <b>Корректировка на этаж, %</b>  | оценка        | <b>0,0%</b>   | <b>0,0%</b>   | <b>0,0%</b>   |
| 17 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)  | оценка        | 26 180        | 27 704        | 35 944        |
| 18 | <b>Корректировка на отделку, %</b>   | оценка        | <b>0,00</b>   | <b>0%</b>     | <b>0%</b>     |
| 19 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)   | оценка        | 26 180        | 27 704        | 35 944        |
| 20 | Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) по модулю | оценка        | <b>12%</b>    | <b>12%</b>    | <b>12%</b>    |
| 21 | сумма корректировок  |               | <b>1,12</b>   | <b>1,12</b>   | <b>1,12</b>   |
| 22 | Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога ( $S_{i+1}$ )                         |               | <b>0,89</b>   | <b>0,89</b>   | <b>0,89</b>   |
| 23 | Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [ $1/(S_{i+1})$ ]                       |               | <b>2,68</b>   |               |               |
| 24 | Весовой коэффициент  | -             | <b>0,33</b>   | <b>0,33</b>   | <b>0,33</b>   |

|    |   |   |                  |       |        |
|----|---|---|------------------|-------|--------|
| 25 | Сумма весов   | - | 1,00             |       |        |
| 26 | Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25) | - | 8 727            | 9 235 | 11 981 |
| 27 | <b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)</b>                          |   | 29 943           |       |        |
| 28 | Общая площадь объекта оценки, кв.м  |   | 123              |       |        |
| 29 | <b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.27 x стр.28)</b>                          |   | <b>3 682 937</b> |       |        |
| 30 | <b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)</b>           |   | <b>3 680 000</b> |       |        |

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

**3 680 000**

**(три миллиона шестьсот восемьдесят ) 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 пр-кт 50 лет октября дом 25А.         | 205 кв.м. | 400 руб./кв.м. | <a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pod_ofis_90_kv_m_3959992856">https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pod_ofis_90_kv_m_3959992856</a><br>Помещение расположено на 1 этаже, площадь 90 кв м.<br>Планировка кабинетная.<br>Планировка :свободная. Аренда без учета НДС. физ.лица.  |
| Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Гагарина, 22 р-н Железнодорожный | 99 кв.м   | 404 руб./кв.м. | <a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_99_m_1691026873">https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_99_m_1691026873</a><br>Сдаётся торговое место площадью 99,0 кв.м (можно поделить на части) на втором этаже в магазине «Дуглог» по адресу: ул. Гагарина, 22, первая линия (остановка «Универмаг Юбилейный»). Промтовары, НЕ продукты, можно под офис. Все подробности по телефону.<br>Объект расположен в жилом доме на первом этаже, вблизи крупной автодороги к Элеватору, расположен внутриквартально среди среднеэтажной постройки. Аренда без учета НДС, физ.лица. |
| Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Гагарина, 18 р-н Железнодорожный | 83кв.м.   | 482 руб./кв.м. | <a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_3713893416">https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_83_m_3713893416</a><br>Сдаётся в аренду помещение свободного назначения, первая линия по ул.Гагарина с парковой.<br>Аренда без учета НДС. физ.лица.  |

**Таблица 14. Расчет арендной ставки**

|   | Наименование показателя   | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 1   | 2   | 3             | 4         | 5         | 6         |
| 1   | Цена предложения аренды, руб.                                       | оценка        | 54 000    | 40 000    | 40 000    |
| 2   | Общая площадь, кв.м.  | 123           | 90        | 99        | 83        |
| 3   | Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)                                  | оценка        | 600       | 404       | 482       |
| 4   | Корректировка на условия сделки, %                                  | оценка        | 0,0%      | 0,0%      | 0,0%      |
| 5   | Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)                  | оценка        | 600       | 404       | 482       |
| 6   | Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, % | оценка        | -14,0%    | -14,0%    | -14,0%    |
| <b>Арендные ставки объектов</b>   |   |               |           |           |           |
| 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%     |
| 7   | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)                   | оценка        | 516       | 347       | 414       |
| 8   | Корректировки на местоположение %                                   | оценка        | -11,0%    | -11,0%    | -11,0%    |

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

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

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

152

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

|    |  |        |                              |       |       |
|----|--|--------|------------------------------|-------|-------|
| 9  | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)  | оценка | 459                          | 309   | 369   |
| 10 | <b>Корректировка на тип объекта % ( все объекты встроенные помещения, корректировки нет)</b>   | оценка | 0,00%                        | 0,00% | 0,00% |
| 11 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)   | оценка | 459                          | 309   | 369   |
| 12 | <b>Корректировка на площадь, %</b>   | оценка | 0,0%                         | 0,0%  | 0,0%  |
| 13 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)  | оценка | 459                          | 309   | 369   |
| 14 | <b>Корректировка на парковку, % ( все имеют схожий тип парковки)</b>   | оценка | 0,0%                         | 0,0%  | 0,0%  |
| 15 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)  | оценка | 459                          | 309   | 369   |
| 16 | <b>Корректировка на этаж, % ( исходя из подобранных объектов аналогов и анализа рынка, данных фактор не оказывает существенного влияния, больше всего на цены влияет местоположение)</b> | оценка | 0,0%                         | 0,0%  | 0,0%  |
| 17 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)  | оценка | 459                          | 309   | 369   |
| 18 | <b>Корректировка на отделку, % ( у всех схожее состояние и тип отделки)</b>  | оценка | 0,00                         | 0,00  | 0,00  |
| 19 | Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)   | оценка | 459                          | 309   | 369   |
| 20 | Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18)<br>Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)   | оценка | 11%                          | 11%   | 11%   |
| 21 | Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)  |        | 1,11                         | 1,11  | 1,11  |
| 22 | Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$  |        | 0,90                         | 0,90  | 0,90  |
| 23 | Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6  |        |                              | 2,70  |       |
| 24 | Весовой коэффициент  | -      | 0,33                         | 0,33  | 0,33  |
| 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)   | -      | 153                          | 103   | 123   |
| 27 | <b>Итого рыночная стоимость аренды 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)</b>  |        | 379, с учетом округления 380 |       |       |

### 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., 2023 год, в размере среднего значения расширенного интервала на неактивном рынке 20,8%.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка и доходного потока. Полное версия.

## 2.2. Процент недозагрузки на неактивном рынке

Таблица 8. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов                              | Неактивный рынок |                        |
|---|------------------|------------------------|
|   | Среднее          | Доверительный интервал |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 18.7%            | 16.6% - 20.8%          |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже          | 21.2%            | 19.0% - 23.5%          |
| 3. Объекты свободного назначения            | 20.8%            | 18.5% - 23.0%          |

### Расчет операционных расходов

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

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

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

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

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

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

Таблица 38

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

Расчет чистого операционного дохода производится по формуле:

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

где ПВД - потенциальный валовой доход, руб/год;

Пз - потери от 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:

$$C_{дп} = \text{ЧОД}/K$$

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., 2023 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 6,2% до 10,9%. В данном случае величина составит 8,5%.

Справочник оценщика недвижимости-2023. (Офисная недвижимость и торговые точки объектов). Текущие и прогнозные характеристики рынка равны для доходного подхода. Подлин. версия.

Таблица 22. Значения текущей доходности недвижимости по группам городов, и границы расширенных интервалов в зависимости от типа офисной недвижимости. Объекты свободного назначения.

| № | Категория городов  | Среднее значение | Расширенный интервал |       |
|---|--|------------------|----------------------|-------|
| 1 | Москва   | 5,9%             | 4,3%                 | 7,6%  |
| 2 | Санкт-Петербург <sup>III</sup>   | -                | 3,4%                 | 6,1%  |
| 3 | города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург) | 7,9%             | 5,7%                 | 10,1% |
| 4 | города с населением 500-1000 тыс. чел.   | 7,5%             | 5,4%                 | 9,6%  |
| 5 | города с населением до 500 тыс. чел.   | 8,5%             | 6,2%                 | 10,9% |

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   |   |
|--|----------------|---|---|
| 1  | 2              | 3   | 4   |
| <b>1. Потенциальный валовой доход (PGI)</b>  | ---            | <b>Количество</b>   | <b>Арендная ставка за объект, руб./мес за кв.м.</b> |
| Сдача в аренду объекта оценки, руб./год  | 560 880        | 123   | 380   |
| <b>ИТОГО, потенциальный валовой доход, руб./год</b>  | <b>560 880</b> | ---   | ---   |
| <b>2. Действительный валовой доход (EGI)</b>   | ---            | ---   | ---   |
| Потери от недоиспользования и потери при сборе арендной платы (V&L)                                | ---            | <b>Прогнозируемый процент от потенциального валового дохода</b> | ---   |
| Потери от недоиспользования и потери при сборе арендной платы, руб./год                            | -116663        | 19,00%  | ---   |
| <b>ИТОГО, потери от недоиспользования и потери при сборе арендной платы, руб./год</b>              | <b>-116663</b> | ---   | ---   |
| <b>ИТОГО, действительный валовой доход, руб./год</b>   | <b>444 217</b> | ---   | ---   |
| <b>3. Чистый операционный доход (NOI)</b>  | 112 176        | 19,6  | ---   |
| Эксплуатационные расходы   | ---            | ---   | ---   |
| Налог на имущество, руб./год   | ---            | ---   | ---   |
| Налог на землю, руб./год   | 0              | ---   | ---   |
| <b>ИТОГО, эксплуатационные расходы, руб./год</b>   | <b>0</b>       | ---   | ---   |
| <b>ИТОГО, чистый операционный доход, руб./год</b>  | <b>334 048</b> | ---   | ---   |
| <b>4. Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом</b>                         | ---            | ---   | ---   |
| Чистый операционный доход, руб./год  | ---            | 332 041   | ---   |
| Ставка капитализации стоимости, %  | ---            | 8,50%   | ---   |
| <b>ИТОГО, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно), руб.</b> | ---            | <b>3 906 000, с учетом округления 3 910 000</b>                 | ---   |

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

**3 910 000**

(три миллиона девятьсот десять 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 вес 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   | 3 910 000 | 3 680 000     |
| Критерий   | Баллы   |           |               |
| Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты       | 0   | 0         | 0             |
| Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта       | 0   | 0         | 2             |
| Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца | 0   | 2         | 0             |
| Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости   | 0   | 2         | 2             |
| Итого сумма баллов для данного подхода   | 0   | 4         | 4             |
| Подход применялся?   | Нет   | да        | да            |
| Сумма баллов   | 8   |           |               |
| Вес подхода, %   | 0,0%  | 50,00%    | 50,0%         |
| <b>Согласованная величина стоимости</b>  | $3\,910\,000 * 50\% + 3\,680\,000 * 50\% = 3\,795\,000$ |           |               |
| Итоговая Справедливая стоимость объекта оценки, руб.   | 3 800 000   |           |               |

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 30 894 руб./ кв.м. так же укладывается в диапазон цен полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета. В данном случае Оценщик отмечает особую неопределенность цен, и основным фактором влияющим на ценообразование, это местоположение объекта, ввиду того что район достаточно депрессивный. , арендные ставки очень низкие для объектов которые расположены на окраине города, такая же ситуации и с ценами продаж. Подобрать аналоги в достаточном количестве затруднительно, и цены могут отличаться достаточно сильно, учитывая нынешнюю нестабильность, оценщик подбирал максимально схожие объекты аналоги, не смотря на отличие цен,

## 7. Итоговое заключение о рыночной стоимости оцениваемого объекта

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

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

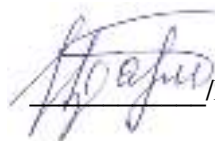
**Справедливая стоимость помещения, назначение: нежилое, общей площадью 123 кв.м., кадастровый номер: 03:24:010638:40, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Силикатная, д. 6, пом. I, составляет (с учетом округления и без НДС):**

**3 800 000**

**(три миллиона восемьсот 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./

26 марта 2024 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.;

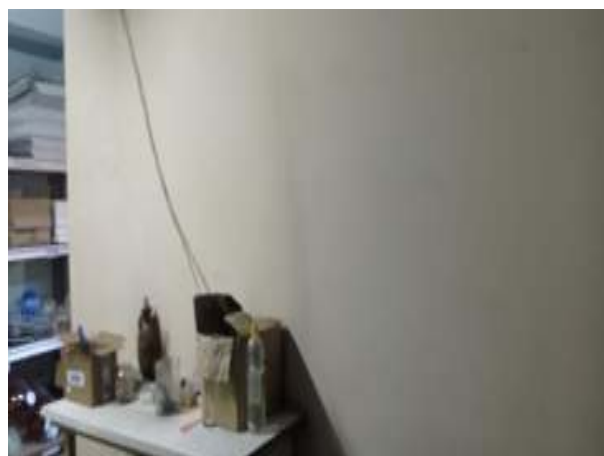
17. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;

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](https://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf)

Приложение 1 Фотографии объекта









Приложение 2 Копии документов Заказчика

Химическое вещество обильно, дозировкой 100 мг/мл, выдана в количестве по Рецептам Ветеринарного учреждения соответствующим образом

Вкладыш в Единый государственный реестр недвижимости (об объекте недвижимости) и характеристиках права на объект недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены характеристики объекта недвижимости

КОПИЯ  
ВЕРНА

| Раздел I Дано I   |  |
|---|--|
| Дат № I раздела I   | Имя/наименование   |
| 27.04.2024  | Имя/наименование: ООО «ЮИИ Недвижимость»<br>Возраст/время раздела I: -<br>Возраст/время раздела I: 3<br>Возраст/время раздела I: 7   |
| Кадастровый номер   | 50:24:00903040   |
| Номер кадастрового участка  | 03:24:010631   |
| Дата проведения государственной регистрации   | 22.11.2021   |
| Решение государственного земельного агентства   | Исполнительный сбор №324И, Уведомление №03-03-01/004-2021-07-273   |
| Местонахождение   | Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Советская, д. 6, пом. I   |
| Площадь, кв. м?   | 12,1   |
| Назначение  | Нежилое  |
| Наименование  | Подарочное   |
| Площадь, кв. м, площадь, на которой размещено помещение, здание, часть  | Этаж № 1   |
| Вид административного назначения  | административный   |
| Кадастровая стоимость, руб.   | 460440134  |
| Кадастровый номер кадастрового участка, в котором находится объект недвижимости   | 50:24:0106317  |
| Вид государственной регистрации   | ипотека  |
| Сведения об объектах недвижимости, подлежащих описанию, в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.10.2007 № 202-ФЗ, к которым относятся помещения, расположенные на территории земельного участка | Имя/наименование: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АГЕНТСТВО РЕГИСТРАЦИИ И КАДАСТРА В.У.  |
| Сведения об объекте недвижимости  | Объект недвижимости: нежилое помещение "кабинет, прием, ул. Советская"   |
| Общая стоимость   | кадастровая стоимость  |
| Дату/время выписки  | Перечислено Бюджету Республики Бурятия (протокол № 2024/04/001)<br>Принято Бюджетом: от имени и за счет Республики Бурятия с Ограниченной ответственностью "Управление компаний "Муниципалитет: Гора Золотая Корона" управляющей компанией, государственной администрации, администрации Улан-Удэ, ул. Советская, д. 6, пом. I, 77-0667-1050 |
| Имя/наименование заявителя  | Имя/наименование: [подпись]  |
| Имя/наименование заявителя  | Имя/наименование: [подпись]  |





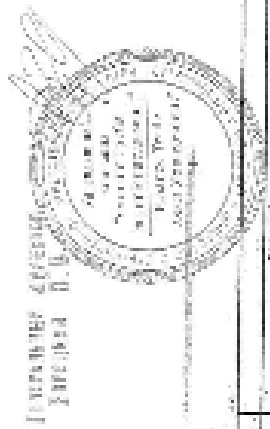




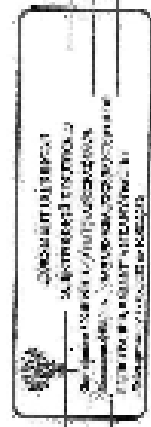


Лист 6

|  |  |
|--|--|
| Подпись: _____<br>И.И. объект недвижимости: _____  |  |
| Лист № 2 документа: _____<br>Фотографировано: _____<br>02.10.2024.   | Копия документа: _____<br>Заключение эксперта: _____   |
| Выявленные факты: _____  |  |
| 6. Наличие обременения: _____<br>7. Наличие ограничений: _____<br>8. Оценка в соответствии с требованиями: _____<br>9. Соответствие требованиям: _____<br>10. Соответствие требованиям: _____<br>11. Соответствие требованиям: _____ | Заключение эксперта: _____<br>Заключение эксперта: _____<br>Заключение эксперта: _____<br>Заключение эксперта: _____<br>Заключение эксперта: _____<br>Заключение эксперта: _____ |

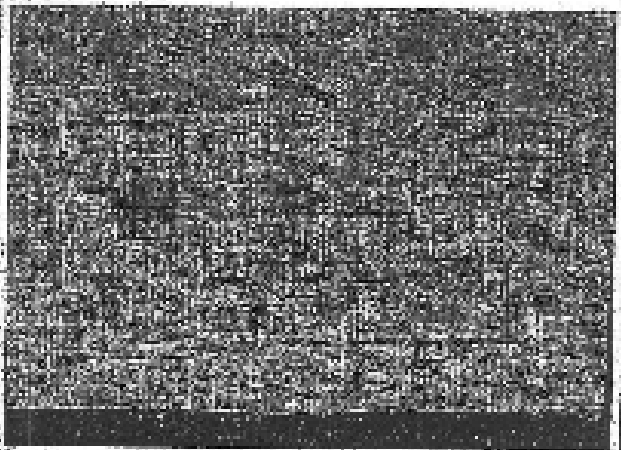
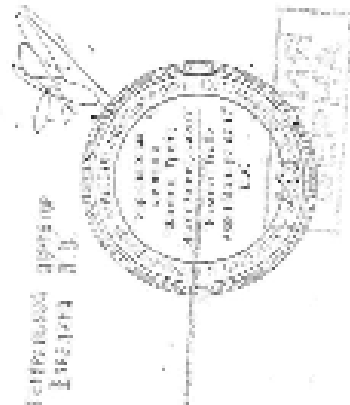


КОПИЯ  
ОРИГИНАЛ



Лист 3 Лист 7

Владельцем объекта является ООО «Ильинский районский центр культуры, спорта, туризма и молодежной политики», зарегистрированное по адресу: Новгородская область, Новгородский район, с/пос. Ильинское, д. 10/1.

|   |             |                 |              |
|---|-------------|-----------------|--------------|
| № инвентаризационной карты  | № документа | Дата проведения | Итого листов |
| 17/01/033   | 5           | 19.08.2024      | 7            |
| Всего листов: 7   |             |                 |              |
| № документа: 17/01/033-01   |             |                 |              |
|       |             |                 |              |
|          |             |                 |              |
| <p>ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ОЦЕНОЧНОГО СЛУЖЕНИЯ<br/>ФБУ ВЭО России<br/>ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЙ ЦЕНТР</p> |             |                 |              |
| <p>ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЙ ЦЕНТР<br/>ФБУ ВЭО России<br/>ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЙ ЦЕНТР</p>               |             |                 |              |
| <p>ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЙ ЦЕНТР<br/>ФБУ ВЭО России<br/>ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЙ ЦЕНТР</p>               |             |                 |              |

Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Офис: Улан-Удэ

|  |  |
|--|--|
| <b>СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23840041-С-0007<br/>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,<br/>С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b>  |  |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»  |  |
| Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балхазова, блоч. Е, с/п. 308  |  |
| <b>Объект страхования:</b> 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 порочащих признаков акции Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. |  |
| <b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> 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».  |  |
| <b>Страховой случай</b> (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.  |  |
| <b>Страховая сумма</b>   | <b>Страховая премия</b>  |
| 5 000 000 руб. 00 коп.<br>(Пять миллионов рублей 00 копеек)  | 4 000 руб. 00 коп.<br>(Четыре тысячи рублей 00 копеек)   |
| <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>   | 1,08% от страховой суммы   |
| <b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>  | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2023 г. |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>   | с «20» июня 2023 г. по «19» июня 2024 г.   |
| <b>Особые условия страхования:</b> Лицевая ответственность Страховщика по судебным решениям и затратам Страхователя, иными 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, за исключением по настоящему Страховому полису.  |  |
| К настоящему Полису прилагаются исключения по страхованию, указанные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страхованию не подлежат 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 предприятия, 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 Страхования:

*С.П. Андреева*  
М.П.

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

Дата выдачи: «13» июня 2023 г.



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

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) заключен и подтвержден тем, что подписавшие ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/23 / 0325R/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.02.2015 г. СПАО «Ингосстрах (далее – Правила страхования)

|  |  |
|--|--|
| <b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>  | 1.1. <b>Балмыцерева Цезелия Андреевна</b><br>Паспортные данные: Сер. 8112 86493938 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 050-000) 28.12.2012<br>Адрес регистрации: 671122, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багулзинка, квартира 3, д. 3   |
| <b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>   | 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 119035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр. 3, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: info@ingosstrakh.ru, тел: (495) 356-77-77<br>2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения в сумме страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 119162, г. Москва, ул. Нащокина, д. 31, стр. 5, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2229 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-09, факс: (495) 788-08-88   |
| <b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>                                      | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественные интересы, связанные с реализацией обязанности Страхователя по обязательному, возмездному возмещению причиненного ущерба застрахованному лицу (лицам) по договору на проведение оценки, а (или) иным третьим лицам.<br>3.2. Обязательное страхование таких интересов не распространяется на ответственность Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением расходов по Состраховщикам 1 расходов Страхователя на его инициативе при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (исключительных претензий), связанных с возмещением оценочной деятельности. |
| <b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>  | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный актуальным в момент его реализации арбитражным судом или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт признания ущерба действиями (бездействия) Состраховщика в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, связанных с правами оценочной деятельности Саморегулируемой организации (Ассоциация «Российское общество оценщиков»), одним из которых является Страхователь на момент признания ущерба.<br>4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на оплату при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (исключительных претензий) третьим лицам.     |
| <b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b> | 5.1. С «19» июня 2023 года по «19» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в период, предусмотренный настоящим Договором.<br>5.2. Настоящий Договор прекращает исполнять свои требования (исключительные претензии) в отношении результатов ущерба, признанного в Период страхования, заключенный Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленное законодательством Российской Федерации.   |
| <b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>                                    | 6.1. Страховые случаи по настоящему Договору распространяются на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Состраховщика, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.  |
| <b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>                                    | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются платежи, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.   |
| <b>8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):</b>  | 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.<br>8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на оплату на инициативу (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.   |
| <b>9. ФРАНШИЗА:</b>  | 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.   |
| <b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>                        | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Состраховщик-субъект обязан использовать свои обязательства по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу указывается на счет получателя, комиссия банка-кредитора указывается за счет получателя.<br>10.2. При получении страховой премии, настоящий Договор считается исполненным, а сумма и/или amount какое-либо правых последствий для его сторон.  |

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
 Балмыцерева Цезелия Андреевна

СОСТРАХОВЩИКИ:  
 От Состраховщика:   
 С.Ю. Аршантсев













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:

Бадмаширенова Цыжигма Андреевна

(ИПН) членство в саморегулируемой организации

о том, что Бадмаширенова Цыжигма Андреевна

(ИПН) 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

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о сделках/актах ответственности оценщика:

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

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

Сведения о результатах проведенных РОО примерок 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 дисциплинарные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствуют информация и факты взыскания средств из компенсационного фонда, а также привлечение к ответственности (безусловно) членами в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Дополнительные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки: 31 марта 2022

Руководитель Отдела ведения реестра

И.В. Зерников





М.П.



Информация об объектах аналогов

адрес: <https://www.ozon.ru/property/5486243/>

Галерея   Оценочные   Характеристики   Отзывы

**Надежда Александровна**  
 +7 984 404 46 87

Если остались вопросы или вы хотите увидеть объект лично, свяжитесь с нами

☑️ +7 984 404 46 87

[Перезвонить мне](#)

[Написать специалисту](#)

Мы работаем по всей России и готовы оказать помощь в любой точке страны

**Свободное назначение, 160м²**  
 р.н Запорож, ул. Невского проспекта, 4а  
[На карте](#)

**5 600 000 Р**  
 35 000 Р/м²

Отлично подходит для размещения **бистро**

[Рассчитать ипотеку](#)

[Плюсы](#)   [Минусы](#)

**Описание**  
 Площадь: 160 м²   (1 этаж)

Предмет коммерческого назначения, действует при наличии лицензии, по цене ниже рынка квартиру разделили на несколько этажей 4 этажа по дому. Магазины состоят из двух отделов "Продукты" и "Мясной" (уже для строительства и ремонта). Магазины работают давно и имеют свою клиентскую базу. Наличие свободных помещений позволяет по договорам сдать в аренду или использовать под торговлю. Площадка позволяет торговать разными продуктами и напитками и т.д. Все что нужно для работы все установлено, оборудовано и работает. Видоснабженное. Помещение подходит для организации разного вида бизнеса не только торговли. Также имеется хорошая парковка и стабильная пассажирская база из-за действующего магазина "Этажи". Выгодно расположено в коммерческой недвижимости. Выше паспортный доход.

адрес: <https://www.ozon.ru/property/5735212/>

Галерея   Оценочные   Характеристики   Отзывы

Городская коммерческая недвижимость с действующим потоком бизнесом, по цене ниже чем за квартиру разделение на несколько этажей 4 этажа по дому. Магазины состоят из двух отделов "Продукты" и "Мясной" (уже для строительства и ремонта). Магазины работают давно и имеют свою клиентскую базу. Наличие свободных помещений позволяет по договорам сдать в аренду или использовать под торговлю. Площадка позволяет торговать разными продуктами и напитками и т.д. Все что нужно для работы все установлено, оборудовано и работает. Видоснабженное. Помещение подходит для организации разного вида бизнеса не только торговли. Также имеется хорошая парковка и стабильная пассажирская база из-за действующего магазина "Этажи". Выгодно расположено в коммерческой недвижимости. Выше паспортный доход.

**Преимущества работы с компанией «Этажи»**

Эксперты проконсультируют по максимальной доходности объекта, оценят квадратные метры и расскажут про варианты покупки и инвестирования

[Подробнее об услугах](#)

**Характеристики**

|              |         |
|--------------|---------|
| Код объекта  | 5486243 |
| Этаж         | Первый  |
| Этаж (общий) | 4 из 4  |
| Высота       | Есть    |

[Перезвонить мне](#)

[Написать специалисту](#)

Мы работаем по всей России и готовы оказать помощь в любой точке страны





[←](#)   [→](#)

**Посмотреть 26 фото**

Галерея Описание Характеристики Ипотека

Посмотреть 26 фото

**Свободное назначение, 160м²** **5 600 000 Р**  
 35 000 Р/м²

r-п Зегорск, ул. Певского переулок, 4а  
[На карте](#)

[Распечатать ипотеку](#)  
 Стоимость услуг для покупателя бесплатно

**Описание**  
 Обновлено: 19.03.24 237 просмотров

Продается коммерческое помещение с действующим торговым бизнесом, по цене ниже чем за аналогичную расположенное на основном этаже 4-этажного дома. Магазин состоит из двух отделов: "Продукты" и "МастерОн!" (исс для строительства и ремонта). Магазин работает давно и имеет свою клиентскую базу. Находясь в сообществе с организациями по вопросам сбыта продукции. Место проходное с хорошим клиентским трафиком. Площадь позволяет торговать разными продуктами и напитками и т.д. Все что нужно для работы все установлено, расставлено и работает. Видеонаблюдение. Помещение подходит д... [Ещё](#)

**Преимущества работы с компанией «Этажи»**  
 Эксперты проконсультируют по инвестиционной целесообразности объекта, оценят юридическую чистоту и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение  
[Подробнее об услугах](#)

Надежда Александровна  
 +7 954 404 46 87  
[Перезвоните мне](#)  
[Написать специалисту](#)  
 Оставьте заявку на консультацию по работе с недвижимостью

На моент 19.03.2024г. цена не изменилась, осталась на том же уровне.

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/5438242/>

**Продажа без НДС**

The screenshot shows a real estate listing on the website [ulan-ude.etagi.com/commerce/9920792/](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/9920792/). The listing is for an office space (Офис, 108м²) located at р-н П83 ул. Буйки, 32. The price is listed as 4 000 000 Р (4,000,000 RUB) with a unit price of 37 037 Р/м². The listing includes a gallery of 30 photos, a description, and contact information for the agent, Елена Александровна, with a phone number +7 964 401 35 71. The description mentions a 78% completion rate and a modern office environment. The listing also features a section on the advantages of working with the company «Этажи».

Каталог квартир: Дачи и участки Коммерческая Ипотека Бронь/сдача Бизнесом Эконом Зона Поиск в любой точке города

Галерея 0 недвижимости Характеристики Уютно

Посмотреть 30 фото

**Офис, 108м²**  
р-н П83 ул. Буйки, 32  
На карте

**4 000 000 Р**  
4 100 000 Р  
37 037 Р/м²

Рассчитать ипотеку

Оптимизация услуг  
для покупателей бесплатно

Имя: Елена Александровна  
Телефон: +7 964 401 35 71

Или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XX XX

Перезвоните мне

Написать специалисту

Оставьте заявку, мы свяжемся по телефону или электронной почте

**Описание**

Имя: 21.05.24 78% построено

Продается помещение, свободного назначения общей площадью 108 кв. метров в районе П83 по улице Буйки. В котором можно легко разместить торговый зал, массажный кабинет, салонную мастерскую, кафе и многое другое. В помещении сделан косметический ремонт, имеется отдельный вход. Остановка общественного транспорта в 3 минуты ходьбы. Отличная транспортная развязка, позволит Вам добраться в любую точку нашего города. Возможна покупка в ипотеку с компанией Этажи! Подана заявка, одобрение ипотеки в режиме одного окна, бесплатно!  
Количество символов: 457

**Преимущества работы с компанией «Этажи»**

Эксперты проконсультируют по инвестиционной привлекательности объекта, покажут среднюю рыночную стоимость и расскажут про перевод из жилого в нежилое помещение

11:37  
21.05.2024

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/9920792/>

Продается офис, 82,2 м²  
**3 950 000 ₽**  
 48 053 ₽/м²

Валентина Алексеева  
 2 объявления  
 На Дачники 4 года

Этажи

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (804) 412-40-97

82,2 м²  
 Площадь

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Саяны

Обновлено сегодня

ЖК «СМИТ-квартал в 140Б мкр.»

1-конт. от 3,5 млн ₽  
 2-конт. от 5,4 млн ₽  
 3-конт. от 6,5 млн ₽

**Описание**

Продается коммерческая недвижимость на Саянах.  
 Общая площадь 82,2 кв.м. Объект находится в новом здании, вход отдельный с улицы. Вторая линия - отличный вариант для любого бизнеса, активной трафик обеспечен. В помещении произведен хороший ремонт. Стены окрашены в приятные тона, на полу плитка. Много света! Все документы в порядке, долгов и обременений нет. Рассмотрен обмен на квартиру. В любое время можем организовать оперативный показ!  
 Возможен торг.  
 Сделка с компанией Этажи - выгодно, быстро, безопасно! Звоните!

#Ярмарка2023  
 Доп. описание: современный ремонт Номер в базе: 8405460. Район: Саяны

Продается офис, 82,2 м²  
**3 950 000 ₽**  
 48 053 ₽/м²

Валентина Алексеева  
 2 объявления  
 На Дачники 4 года

Этажи

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (804) 412-40-97

Параметры объекта

Площадь 82,2 м²

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Саяны

ЖК «СМИТ-квартал в 140Б мкр.»

1-конт. от 3,5 млн ₽  
 2-конт. от 5,4 млн ₽  
 3-конт. от 6,5 млн ₽


<https://onrealt.ru/ulan-ude/kypit-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya/41924473>


Продажа без НДС



avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_pod\_ofis\_90\_kv\_m\_3959992856

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладки



**54 000 Р в месяц**   
600 Р в месяц за м², залог 27 000 Р,  
без комиссии

8 983 421-39-24

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

Есть судья? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Центр оформления недвижимости "ПРАВО ВЫБОРА"  
Компания  
На Авито с января 2016  
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продвижение

Контактное лицо:  
Елена


**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи


**О помещении**

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Вход: со двора       | Отделка: офисная                 |
| Отдельный вход: есть | Отопление: центральное           |
| Общая площадь: 90 м² | Тип аренды: прямой               |
| Этаж: 1              | Минимальный срок аренды: 11 мес. |
| Высота потолков: 3 м |                                  |

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/sdam\_pod\_ofis\_90\_kv\_m\_3959992856

Республика Бурятия, Улан-Удэ, пр-т 50 лет Октября, 25А,  
р-н Железнодорожный



**54 000 Р в месяц**   
600 Р в месяц за м², залог 27 000 Р,  
без комиссии

8 983 421-39-24

**Написать сообщение**  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

Есть судья? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Центр оформления недвижимости "ПРАВО ВЫБОРА"  
Компания  
На Авито с января 2016  
[Реквизиты проверены](#)

Подписаться на продвижение

Контактное лицо:  
Елена

**Описание**

пр-кт 50 лет октября дом 25А.  
Помещение расположено на 1 этаже, площадь 90 кв.м.  
Планировка кабинетная.

**Условия аренды:**

Стоимость аренды за 1 кв.м 600 рублей  
Дополнительно оплата всех коммунальных услуг: ТТК, Водоканал, Читазэнерго, Экоальенс, УК, ФАП, Охрана, Интернет.  
Депозит 20 тысяч рублей.  
Долгосрочно.  
Удобная просторная парковка.  
Вторая линия от дороги.

**О здании**

|   |                    |
|---|--------------------|
| Тип здания: ЖИЛИЩНО-ОФИСНОЕ                         | Парковка: на улице |
| Удобность: от центра города 10-15 мин. в транспорте |                    |
| Лифт: есть  |                    |

№ 3959992856 - аренда 20 кв. м (1 этаж) (100 кв. м)




avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_99\_m\_1691026873

Улан-Удэ Коммерческая недвижимость Сдам Торговое помещение

## Торговая площадь, 99 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Ссылка Добавить закладку



40 000 Р в месяц ▾  
404 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога  
или [предложите свою цену](#)

8 983 421-45-20

Написать сообщение  
Откликнет за несколько часов

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще онлайн? Торжественно? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Арендодатель  
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

**Онлайн-просмотр**  
Можно посмотреть по видеосвязи

### О помещении

Блок: с улицы  
Общая площадь: 99 м<sup>2</sup>  
Аренда: часть: **всё здание**  
Этаж: 2

Отделка: **чистовая**  
Тип аренды: **прямая**  
Арендные категории: **иные**

### Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Гагарина, 22  
р-н Железнодорожный


[Скрыть карту](#)

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovaya\_ploschad\_99\_m\_1691026873

### Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Гагарина, 22  
р-н Железнодорожный

[Скрыть карту](#)



### 40 000 Р в месяц ▾

404 Р в месяц за м<sup>2</sup>, без залога  
или [предложите свою цену](#)

8 983 421-45-20

Написать сообщения  
Откликнет сегодня

### Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё онлайн? Торжественно? Когда можно посмотреть?

Пользователь: Арендодатель  
Завершено 3 объявления

Подписаться на продавца

### Описание

Сдается торговое место площадью 99,0 кв.м (можно поделить на части) на втором этаже магазина «Дупло» по адресу: ул. Гагарина, 22, парковая зона (около парка «Юбилейный»). Прокатываем НБ продукты. Все подробности по телефону или сообщения на Авито.

### О здании

Вид здания: **другой** | Парковка: **на улице**


№1691026873 · 17 сентября 14:19 · 17000 просмотра (+20 сегодня) [Показать ещё](#)

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznachenija\_83\_m\_3713893416

Главная > > > Сдам > Помещение свободного назначения

## Свободного назначения, 83 м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



40 000 Р в месяц ▾  
482 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 40 000 Р  
[или предложите свою цену](#)

8 983 430-54-68

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте >

Еще варианты? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь: Арендодатель  
[Документы проверены](#)

Подписаться на показы

**Онлайн-показ**  
Можно посмотреть по видеосвязи


### О помещении

- Вход с улицы
- Отдельный вход: есть
- Общая площадь: 83 м<sup>2</sup>
- Этаж: цокольный
- Отделка: без отделки
- Тип аренды: прямая
- Арендные каникулы: есть
- Минимальный срок аренды: 11 мес.

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznachenija\_83\_m\_3713893416

## Расположение

Посудышки-Виреки, Магистральная, 19  
ул. Мухоморова, 19



40 000 Р в месяц ▾  
482 Р в месяц за м<sup>2</sup>, залог 40 000 Р  
[или предложите свою цену](#)

8 983 430-54-68

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте >

Еще варианты? Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь: Арендодатель  
[Документы проверены](#)

Подписаться на показы

### Описание

Сдается в аренду помещение свободного назначения, параллельно по ул.Теркина с парковкой

### О здании

Тип здания: жилой дом  
Удобность от дороги: парковка есть

Переезд: бесплатно

Иллюстрации: 25 фото (16/32 - 1600 px) (11/100 - 500 px)

Похожие объявления