



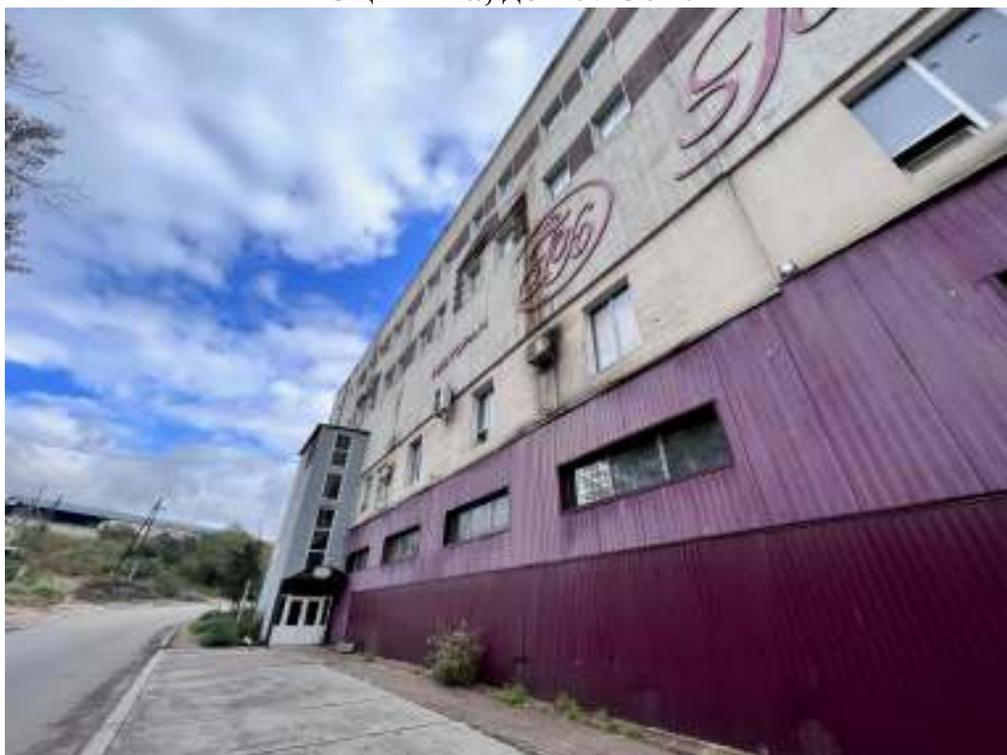
ООО «Оценка инфо»

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 № 222-4/24

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



Дата определения стоимости объекта оценки: 09 сентября 2024 г.

Дата составления отчета: 13 сентября 2024 г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 53 от 10.09.2024г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,

2024 г.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 53 от 10.09.2024 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества: нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 4051,3 кв.м., кадастровый номер объекта: 03:24:000000:59103. Этаж: 3,4,5. расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцмика, дом № 30Б.

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **09.09.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 09.09.2024 г. по 13.09.2024 г. Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке. Оценщиком, участвующими в оценке, не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в Отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить ее надежность.

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

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 09.09.2024 г.

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): 09.09.2024 г.

Дата составления Отчета: 13.09.2024 г.

Итоговая величина стоимости объекта оценки:

Справедливая стоимость недвижимого имущества: нежилого помещения общей площадью 4051,3 кв.м., кадастровый номер объекта: 03:24:000000:59103, расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцмика, дом № 30Б, определенная с помощью сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки, составляет (с учетом округления и без НДС):

52 270 000

(пятьдесят два миллиона двести семьдесят тысяч) рублей

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

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»
13.09.2024г.



Ц.А. Бадмацыренова



СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	4
1.1 Задание на оценку	5
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	8
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1. Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики	12
2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	21
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	23
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	24
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.	25
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	34
3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки	36
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	36
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	37
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	37
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	38
5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	38
5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта	38
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения	41
5.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.....	48
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ	51
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ.....	52
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	53
Перечень используемых источников информации.....	53
Приложение 1 Фотографии объекта оценки	54
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	65
Приложение 3.Копии документов представленных Заказчиком	72
Приложение 4. Информация об объектах аналогах.....	85

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	222-4/24 от 13.09.2024 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 53 от 10.09.2024 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг. О проведении оценки недвижимого имущества
Краткое описание Объекта оценки	Недвижимое имущество, расположенное по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ ул. Оцимика, дом 30Б. (нежилые помещения расположенные на 3.4,5 этаже административно-производственного здания)
Краткое описание имущественных прав	Долевая Собственность , согласно документам представленным Заказчиком
Обременения, ограничения, правопритязания	Доверительное управление , , согласно документам представленным Заказчиком
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», 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)	09.09.2024 г.
Период проведения работ	09.09.2024- 13.09.2024г.
Дата составления Отчета	13.09.2024г.
Документы, предоставленные на оценку	- Копия Выписки из ЕГРН сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.05.2021г. - Копия Технического паспорта на нежилое помещение
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. 3. Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); 4. Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	52 270 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	52 270 000 рублей.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
Форма отчета	Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 53 от 10.09.2024 г., к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость недвижимого имущества : Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 4051,3 кв.м. кадастровый номер объекта: 03:24:000000:59103. Этаж: 3,4,5. расположенного по адресу: РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцимика, дом № 30Б.
Вид оцениваемого права	Долевая собственность 03:24:000000:59103-03/054/2021-9 от 04.05.2021г.
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление 03:24:000000:59103-03/054/2021-10 от 12.05.2021г
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Селена», данные о которых устанавливаются на основании данных 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».
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты общественного питания/ Офисно-торговая недвижимость
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта оценки	Рассматриваемый объект оценки представляет собой нежилое помещение, расположенные на 3,4,5 этажах пятиэтажного здания, помещения различного назначения и различной площади. Помещения расположенные на 3 этаже по площади составляют – 1343,4 кв.м. , помещения расположенные на 4 этаже по площади составляют – 1341,2 кв.м. , помещения расположенные на 5 этаже по площади составляют – 1366,7 кв.м.
Характеристика объекта оценки	Оцениваемое нежилое помещение, расположено в здании административно-производственного назначения. Здание 1963 года постройки. Ранее здание использовалось как производственное, так как объект оценки расположен на территориях старой постройки и производственно-промышленных объектов. Помещения находятся на 3,4,5 этажах. Помещения на 3 этаже ранее использовались как банкетный зал, на большое количество человек, на текущий момент данное помещение не используется, имеет среднее состояние отделки, и требует незначительного косметического ремонта. Помещения на 4 этаже на текущий момент не используются, помещения практически все отремонтированы, имеют простую- чистовую отделку помещения разбиты на кабинеты различной площади. Помещения расположенные на 5 этаже, никак не используются. Находятся в удовлетворительном состоянии, требует значительного капитального ремонта, так как на текущий момент помещение стоит с законсервированными ремонтными работами (стены частично разрушены для перепланировки, заменили окна на ПВХ.
Вид объекта	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты общественного питания/ Офисно-торговая недвижимость
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества , для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки)
Предпосылки стоимости	- Дата оценки – 09.09.2024 г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объект свободного назначения, который включает в себя бывшее помещение общественного питания, и помещения - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники), поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии

	с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	09.09.2024 г
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки.
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено. Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: Доверительного управления, а так на оценивается на допущении, что он свободен от каких либо иных видов ограничений или обременений.
Иные существенные допущения	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке. В данном случае иных допущений не выявлено.
Ограничения оценки	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, которые выходят за рамки использования и целей оценки (для отчетности ЗПИФ недвижимости «Селена» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»)), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы предоставленные для оценки	<i>Правоустанавливающие документы</i> - Копия Выписки из ЕГРН сведения об основных характеристиках объекта недвижимости от 14.05.2021г. - Копия Технического паспорта на нежилое помещение
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);	Не установлено
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования отчету об оценке	Не выявлено
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	Определение иных расчетных величин не требуется

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Заказчик	Основные сведения
ЗАКАЗЧИК	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет

	Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена», в лице генерального директора Силина Евгения Леонидовича, действующего на основании Устава
РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 ОГРН : 1077760969879 от 05.10.2007г.

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

ФИО оценщика	Бадмацзыренова Цыжигма Аюровна	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.	
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5	
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 13.06.2024 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	№ 038111-1 от 07.06.2024г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»	
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001683 от 19.06.2023г . с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.07.2023г. по 31.12.2024г.	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 8(9021) 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru	
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора		
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацзыреновой Ц.А., действующей на основании Устава	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064	
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г	
ИНН/КПП	0326499191/032601001	
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11	
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2024 г по 19 июня 2025 г. Страховой полис № 24840B4FC0007., выдан 17.06.2024г.	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»		
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты	

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

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

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

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

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

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Суждение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических,

юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на рыночную стоимость объекта оценки. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения после даты оценки.

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

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

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской

Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО¹, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи

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

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

Таблица 5 . Общие сведения об объекте недвижимости

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

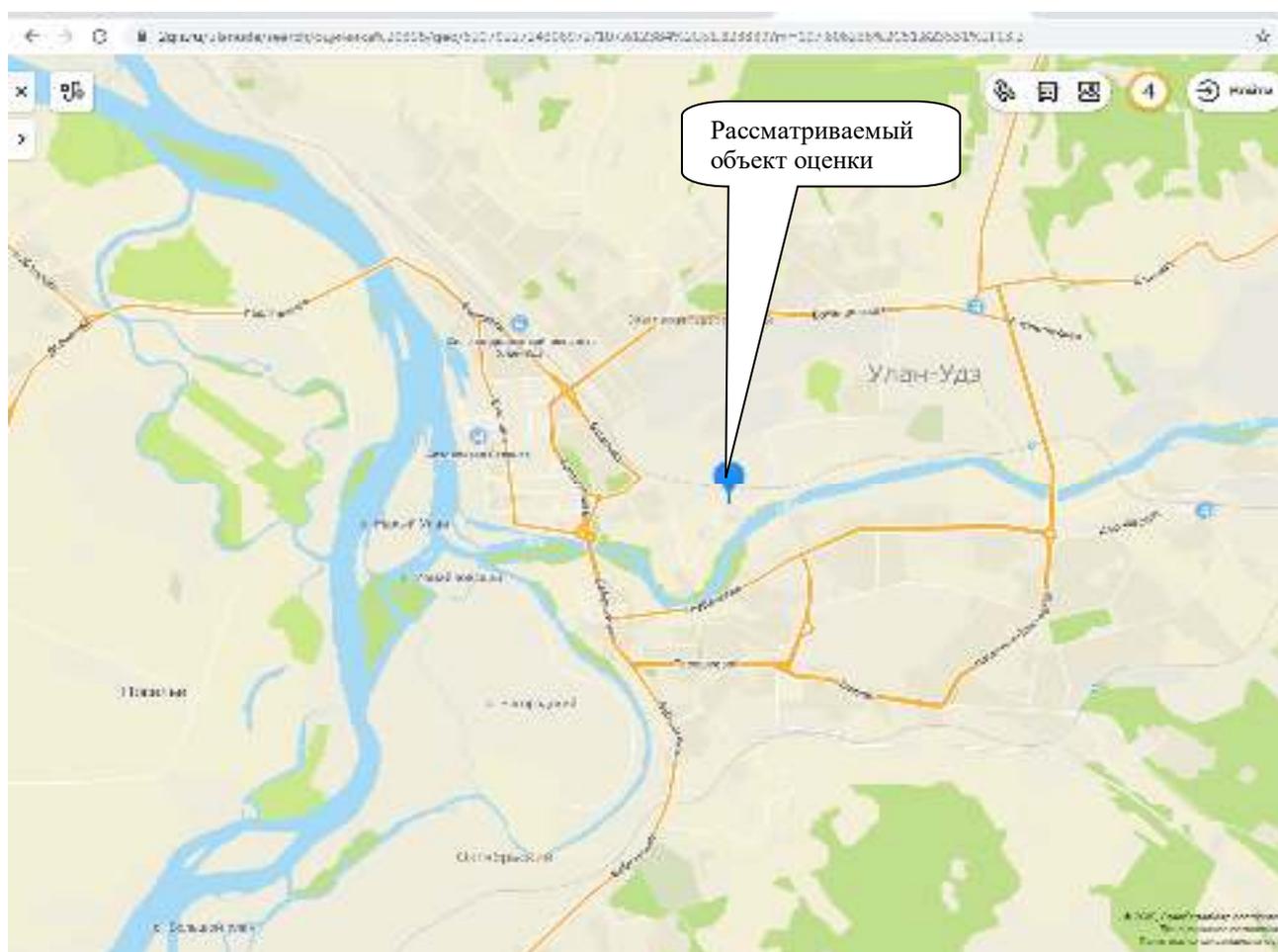


Рис.1 Локальное местоположение объекта оценки в пределах города Улан-Удэ

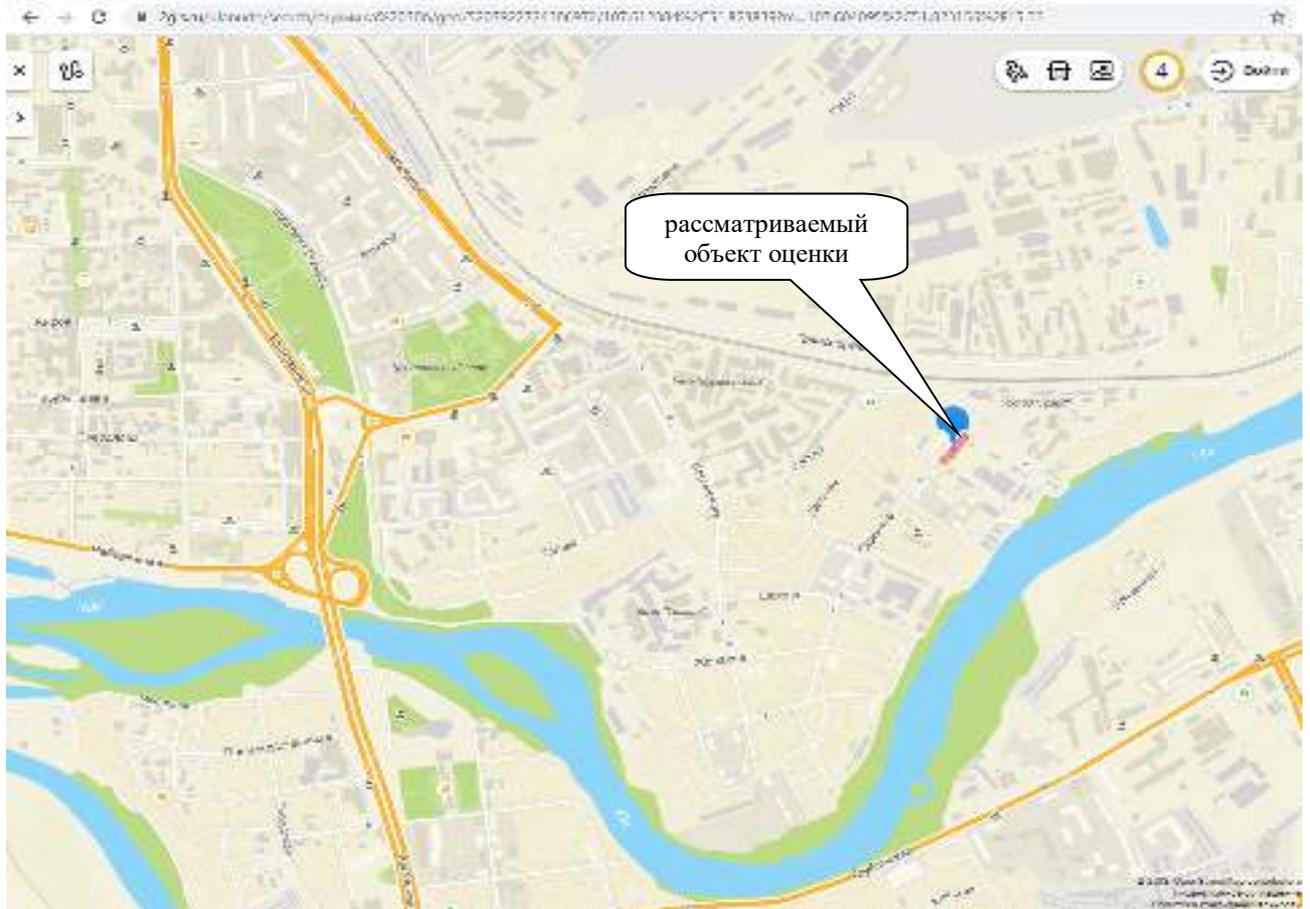


Рис. 2. Локальное местоположение объекта оценки

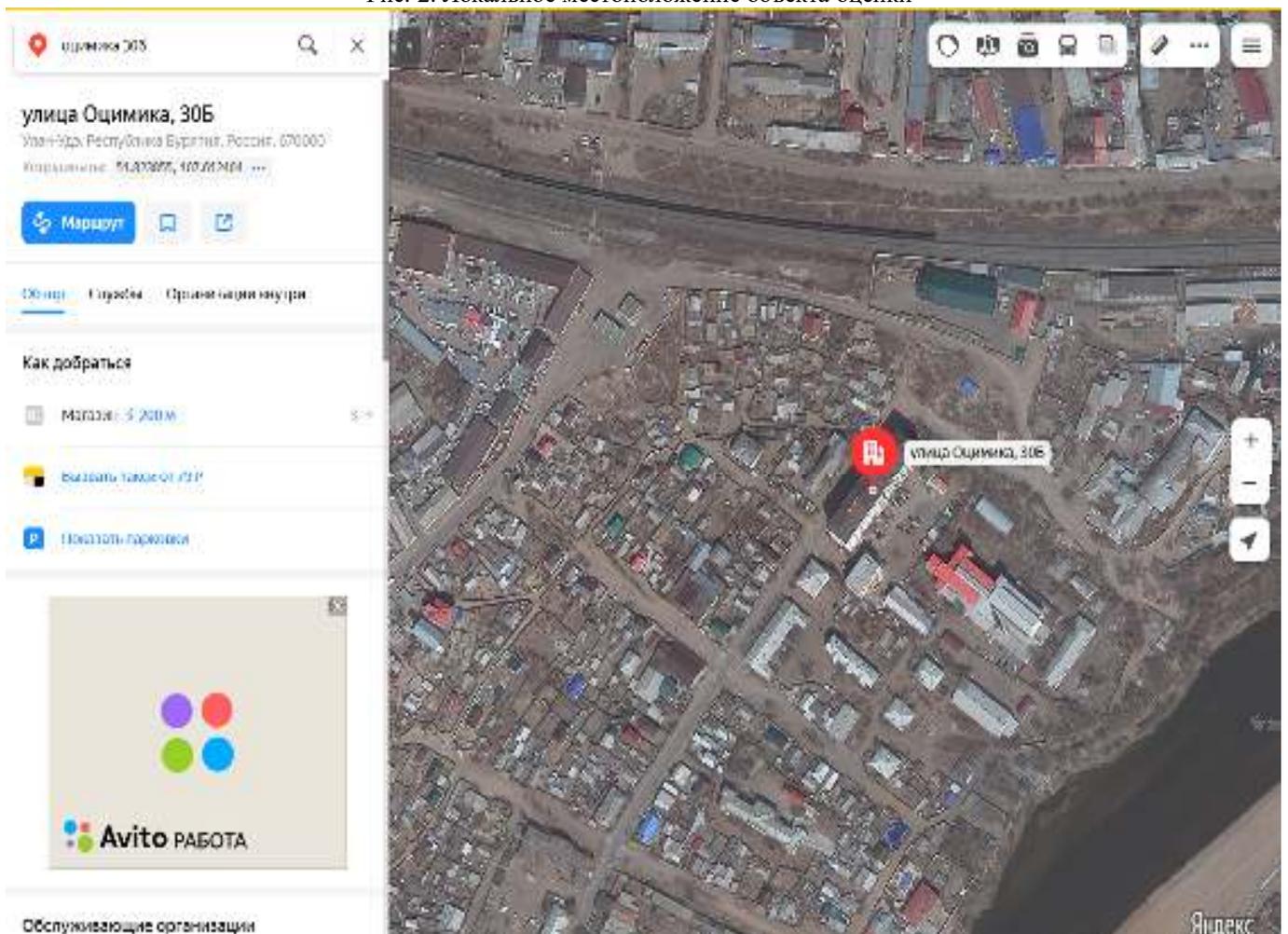


Рис. 3. Местоположение объекта оценки. Вид со спутника

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблицах 6 – 8.

Таблица 6. Идентифицирующие характеристики объекта оценки

Наименование	Показатель, описание и характеристики
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение, назначение нежилое
Адрес (местоположение)	РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцимика, дом № 30Б.
Номера на поэтажном плане:	кадастровый номер объекта: 03:24:000000:59103. Этаж: 3,4,5.
Общая площадь объекта оценки	4051,3 кв.м.
Общая площадь 3 этажа	1343,4 кв.м.
Общая площадь 4 этажа	1341,2 кв.м.
Общая площадь 5 этажа	1366,7 кв.м.
Группа капитальности здания	I
Год постройки здания	1963
Основное назначение здания	Производственное (было ранее в Советские годы)
Текущее использование здания	Административно- производственное)
Процент износа согласно Техническому паспорту	40%.
Иные объекты расположенные в здании	Продовольственный магазин – Светофор, агентство недвижимости, прачечная, кондитерские изделия, производство и реализация продуктов питания, макаронных изделий, магазин подарков и сувениров, автоэкспертиза, коммунальная служба и т.д.

Таблица 7. Конструктивное описание здания

Конструктивный элемент	Описание	Источник информации
Фундамент	Железобетонные блоки	Технический паспорт на здание,
Стены	Кирпичные	Технический паспорт на здание,
Перегородки	Кирпичные, гипсокартон	Технический паспорт на здание,
Перекрытия	Железобетонное	Технический паспорт на здание,
Кровля	Шиферная	Технический паспорт на здание,
Полы	Бетонные (в оцениваемом помещении, бетонные. Мраморная крошка, метлахская плитка, дощатые окрашены, ДСП окрашены, керамическая плитка)	Технический паспорт на здание,
Заполнение оконных проемов	Частично двойные глухие, ПВХ	Технический паспорт на здание, данные осмотра
Заполнение дверных проемов	Металлические, ПВХ, филанчатые	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Наружная отделка	Штукатурка побелка	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Внутренняя отделка	В оцениваемом помещении, стены выровнены, окрашены, частично керамическая плитка в помещениях на 3-м этаже, на 4-м этаже стены под чистовую отделку. Помещения на 5-ом этаже требуют капитального ремонта.	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра
Коммуникации	Центральное отопление, электричество, водопровод, канализация, горячее водоснабжение. В здании есть лифт. Рабочая вентиляция	Технический паспорт на здание, Данные на основании осмотра

Заключение по состоянию здания : Здание находится в нормальном пригодном для эксплуатации состоянии, имеются незначительные дефекты внешней отделки, которые не оказывают влияния на конструктивные элементы здания. В здании расположены различные объекты административного, офисного, торгового, производственного назначения. Процент износа согласно техническому паспорту равен 40%. В здании есть все необходимые благоустройства и коммуникации, а так же вентиляция.

Таблица 7. Классификация общественных зданий по капитальности

Группа капитальности	Характеристика здания	Срок службы, лет	Степень долговечности
I	Здания каменные, особо капитальные: - фундаменты каменные, железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные; - стены каменные (кирпичные в 2,5 - 3,5 кирпича) или кирпичные с металлическим или железобетонным каркасом и крупноблочные; - перекрытия железобетонные; - кровля - рулонная, черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.	150	I
II	Здания каменные обыкновенные: - фундаменты каменные; - стены каменные (кирпичные в 1,5 - 2,5 кирпича), крупноблочные и крупнопанельные; - перекрытия железобетонные и смешанные (деревянные и железобетонные), а также каменные своды по металлическим балкам; - кровля	125	I

	- рулонная, черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.		
III	Здания каменные облегченные: - фундаменты каменные; - стены облегченной кладки из кирпича, мелких шлакоблоков и ракушечника; - перекрытия деревянные, железобетонные или каменные своды по металлическим балкам; - кровля - черепичная, из металлических и асбестоцементных листов.	100	I и II
IV	Здания деревянные (рубленные и брусчатые, смешанные и сырцовые): - фундаменты ленточные бутовые; - стены рубленные, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), сырцовые; - перекрытия деревянные; - кровля - из металлических и асбестоцементных листов, черепичная	50	I и III
V	Здания сборно-щитовые, каркасные, глинобитные, саманные и фахверковые: - фундаменты на деревянных ступлях или каменных столбах; - стены щитовые каркасно-засыпные, глинобитные сырцовые, саманные; - перекрытия деревянные; - кровля - из металлических и асбестоцементных листов.	25-30	III и IV
VI	Каркасно-камышитовые, фибролитовые и прочие облегченные: - фундаменты глинобитные, грунтовые; - стены каркасно-камышитовые и другие облегченные; - перекрытия деревянные; - кровля - из металлических и асбестоцементных листов.	15	IV

Таблица 8. Физическое состояние нежилого помещения

Наименование помещения	Технические и физические характеристики
Нежилое помещение	Общая площадь 4051,3 кв.м.
Расположение на этажах здания	кадастровый номер объекта: 03:24:000000:59103. Этаж: 3,4,5.
Помещения расположенные на 3 этаже	Общая площадь помещений составляет: 1343,4 кв.м., на этаже расположено 29 помещений различной площади и назначения (согласно техническому паспорту), ранее данное помещение использовалось как Банкетный зал, иными словами на этаже есть кухня. Раздаточная, гардеробные, банкетный зал, отдельные кабинки для гостей, вентиляционные камеры, подсобные, и другие вспомогательные помещения связанные с деятельностью Банкетного-зала (общепит). Помещения имеют среднее техническое и физическое состояние, так как помещение давно не используется, то требуется незначительные косметический ремонт.
Помещения расположенные на 4 этаже	Общая площадь 4 этажа составляет 1341,2 кв.м. согласно техническому паспорту помещение состоит из 46 помещений различной площади и назначения. На момент осмотра данное помещение не используется, ранее был произведен капитальный ремонт, под чистовую отделку как офисные и вспомогательные помещения, помещения не используются. Физическое и техническое состояние рассматривается как среднее, так как требуются небольшие ремонтные работы, по установке дверных проемов и прочие незначительные работы.
Помещения расположенные на 5 этаже	Общая площадь 5 этажа составляет: 1366,7 кв.м. . согласно техническому паспорту помещение ранее состояло из 37 помещений включая подсобное, различной площади и назначения. На текущий момент помещение не используется так как находится в удовлетворительном состоянии, и требует капитального ремонта. Ранее в данном помещении были проведены работы по сносу некоторых стен, замена оконных проемов, иными словами капитальный ремонт был начат, но сейчас работы не ведутся.
Вывод	Так как помещения расположенные на разных этажах имеют различное физическое и техническое состояние, то расчеты по определению стоимости будут производиться по отдельным площадям на этаже. Так же стоит учитывать помещения имеют разное функциональное использование, офисные помещения, и помещения относящиеся к общепиту. Данные факторы оказывают влияние на формирование конечного результата справедливой стоимости.

Таблица 9. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Низкая оценка
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Средняя. В Окружении объекта оценки в основном территории старой застройки, это старая постройка индивидуальных жилых домов, так же старый фонд многоквартирных жилых домов, и старые частично заброшенные производственные здания. Район объекта оценки относится к промышленным зонам. Так же в окружении есть различные производственные, административные здания, и здания бытового обслуживания населения (Баня № 2). Инфраструктура не сильно развита, так как местоположение относится к промзонам, то основная часть это различные продовольственные базы и склады, такие как База: Буркоопсоюз, Молпромсервис, Контакт, Стрела, Салют,

	<p>овощебаза и т.д. в радиусе 1 кв.м. есть автомастерские, так же производство окон, автоматических ворот, дверей. Ниже по улице так же есть заброшенные производственные здания, бывший Ликероводочный завод Ливона, достаточной большой территории застройки, и складские здания.</p> <p>В отдаленном расположении есть общеобразовательная школа, детский сад, межшкольный учебный центр, медицинские учреждения и т.д. В ближайшем окружении объекта оценки только старая постройка.</p>
<p>Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом</p>	<p>Данный район считается на текущий момент не столь престижным и востребованным, для офисно-торговой недвижимости. В г. Улан-Удэ, район называется Батарейка, и относится к Советскому району города. В рассматриваемом местоположении сконцентрирована большая часть промышленных территорий, начиная от производственных зданий, бань, автомастерских, автобаз, железнодорожных путей, ветка для разгрузки товара на продовольственные базы, поэтому говорить об объектах снижающих либо повышающих привлекательность объекта достаточно затруднительно. В плюсы можно отнести только тот фактор, что подобного типа недвижимости в ближайшем окружении не представлено.</p>

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		Код
Территориальные зоны		
Исторический центр города	<p>Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличии от любой другой зоны</p>	1

Рис. 4. Территориальные зоны в пределах города. Справочник оценщика недвижимости 2023г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер. Л.А.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

<p>Центры деловой активности</p>	<p>Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.</p>	<p>II</p>
<p>Окраины города</p>	<p>Окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города, а также на зоны иных типов, располагающиеся около границ города.</p>	<p>III</p>

Рис. 4. Территориальные зоны в пределах города. Справочник оценщика недвижимости 2023г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер. Л.А.

Функциональные зоны		
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений	I
Многоквартирная жилая застройка	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы - кварталы застройки после 90-х годов современными высокэтажными зданиями; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки - кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	II
Промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы.	III

Рис. 4. Территориальные зоны в пределах города. Справочник оценщика недвижимости 2023г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер. Л.А.

Согласно данной классификации объект оценки относится к районам вокруг крупных промпредприятий.

2.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Таблица 10. Анализ наилучшего использования объекта оценки

Группы зданий	Нежилое здание (Административно-производственного назначения)
Существующее использование	На текущий момент помещения не используются
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Административно-производственное
Экономическая возможность	Соответствует функциональному использованию. Помещения общественного питания, офисные помещения.
Эффективность	Соответствует функциональному использованию. Помещения общественного питания, офисные помещения.
Мнение субъектов рынка ²	Соответствует функциональному использованию. Помещения общественного питания, офисные помещения.
Наилучшее использование	Соответствует функциональному использованию. Помещения общественного питания, офисные помещения.

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 с которым предполагается обеспечение такого разумного и возможного использования объекта недвижимости, которое в наибольшей степени сможет обеспечить достижение целей собственника объекта недвижимости. Для определения наиболее эффективного способа использования необходимо выполнение четырех перечисленных ниже критериев.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Объемно- планировочные характеристики оцениваемого объекта, его состояние, обеспеченность коммуникациями, позволяют Оценщику охарактеризовать объект оценки в качестве офисно-торгового помещения, часть которого относится к общественному питанию. Так же существует возможность улучшения

² Считается, что мнение совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.

объекта оценки, путем проведения ремонтных работ, а так же капитального ремонта помещения расположенного на 5 этаже.

- Максимальная эффективность будет после проведения ремонтных работ, и использования нежилых помещений согласно ранее их функциональному использованию.

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве нежилого помещения общественного питания, офисного помещения, и сходных типов объектов по назначению.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет; парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	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.
4	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Рис. 5. Классификация объектов коммерческой недвижимости.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

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

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

Двухлетний спад.

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

Российская экономика июль 2024г.⁴

По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы). В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

2. Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г. Уточнены данные за 2023 год и I полугодие 2024 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

3.1. Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.). Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне. Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне). По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.

3.2. Темпы роста металлургического комплекса в июле ускорились до +8,2% г/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +12,6% после +26,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.

3.3. Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве химических веществ и продуктов (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве лекарственных средств (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г.

3.4. Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.

³ [HTTPS://WWW.RBC.RU/ECONOMICS/17/08/2022/62FB84559A7947562171AC25](https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62fb84559a7947562171ac25)

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51c3a34b44b2fb/2024_08_28_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B9_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8%D0%B8_%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C.pdf

3.5. В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство напитков значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.

4. В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

5. Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA. Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста – во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%. По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

5.1. По видам основных фондов (по полному кругу организаций). Наибольший вклад в рост продолжают давать инвестиции в машины и оборудование при годовых темпах +13,2% г/г (вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы инвестиций в жилые здания и помещения – до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации). Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост частных инвестиций ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остаётся высоким рост инвестиций за счёт собственных средств организаций – во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

5.3. По отраслям экономики (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности). Активный рост продолжился в обрабатывающей промышленности – во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г). Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%). Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), строительстве (+30,4% г/г после +29,4% г/г), торговле (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

6. Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г.

7. Рост объёмов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне -0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.

9. В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

10. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г. Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г. Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г. Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

11. Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

12. Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%. Рост заработной платы в июле (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем

ранее, в реальном выражении – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 28 августа 2024 года⁵

На неделе с 20 по 26 августа 2024 года потребительская инфляция замедлилась до 0,03%. В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,09%: продолжилась дефляция на плодоовощную продукцию (-1,35%), на остальные продукты питания изменение цен составило 0,21%. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,10%: замедлился рост цен на легковые автомобили, ускорилось снижение цен на электро- и бытовые товары. В секторе услуг¹ ускорилась дефляция (-0,39%) за счет увеличения темпов снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-5,14%).

Потребительская инфляция с 20 по 26 августа

1. За период с 20 по 26 августа 2024 года инфляция замедлилась до 0,03%.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,09%. Сохранилась дефляция на плодоовощную продукцию (-1,35%): продолжили дешеветь овощи «борщевого набора», помидоры и фрукты. На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,21%. На говядину темпы роста цен снизились, продолжилось снижение цен на мясо кур, снизились цены на сахар, увеличились темпы снижения цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,10%. Замедлился рост цен на легковые автомобили (0,07%). Ускорилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,43%). На медицинские товары и строительные материалы цены изменились на 0,23% и 0,27% соответственно. Продолжилось снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22%) и дизельное топливо (до 0,06%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг дефляция ускорилась до -0,39%. Увеличились темпы снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (до -5,14%) и услуги санаториев (до -0,85%), продолжилось снижение темпов роста цен на услуги гостиниц (0,19%). На наблюдаемые бытовые услуги цены изменились на 0,11%.

Мировые рынки

5. В период с 20 по 26 августа на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 1,7% (-1,9% неделей ранее). В годовом выражении в августе продовольственные товары подешевели на 16,4% г/г. После снижения неделей ранее выросли котировки на белый сахар (+4,6%) и сахар-сырец (+8,4%), соевые бобы (+0,5%) и соевое масло (+4,0%), а также говядину (+2,7%) и свинину (+5,2%). Продолжили увеличиваться цены на пальмовое масло (+3,3%). Сократились котировки на пшеницу в США (-5,7%) после стабилизации неделей ранее, а также кукурузу (-2,9%). Продолжила сокращаться стоимость пшеницы во Франции (-6,8%).

6. На мировом рынке удобрений цены сократились на 0,8% (стабилизация неделей ранее) в связи с уменьшением стоимости азотных удобрений (-1,6%). Котировки на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в августе удобрения подешевели на 5,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 0,4% (-1,9% неделей ранее) за счет увеличения стоимости железной руды (+3,5%). Подешевели металлолом (-0,5%) и арматура (-1,2%). После снижения неделей ранее стабилизировались котировки на металлопрокат. В годовом выражении в августе цены на черные металлы сократились на 4,1% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены незначительно выросли на 0,3% (+3,4% неделей ранее) в связи с удорожанием алюминия (+1,6%) и меди (+0,9%). При этом, после роста неделей ранее, сократились котировки на никель (-1,6%). В годовом выражении в августе цены на цветные металлы снизились на 1,2% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁶

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – апреле 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 120,6 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 143,8 %, обрабатывающих производствах – 112,1 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 111,0 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,5 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – апреле 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 3737,7 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 110,6 %. На конец апреля 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 389,5 тыс. голов (на 0,7 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 140,8 (на 4,5 % меньше), поголовье свиней – 165,5 (на 6,9 % меньше), овец и коз – 340,7 (на 2,9 % больше), птицы – 521,3 тыс. голов (на 0,4 % меньше). В январе – апреле 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 16,6 тыс. тонн, что на 12,9 % больше уровня января – апреля 2023 года, молока – 13,0 тыс. тонн (снижение на 7,1 %), яиц – 27,6 млн штук (на 5,1 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – апреле 2024 года составил 11600,3 млн рублей или 77,5 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – апреля 2023 года. В январе – апреле 2024 года на территории Республики Бурятия введены в эксплуатацию 1240 жилых домов (3300 квартир) общей площадью 250,4 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 1,2 раза. Оборот розничной торговли в январе – апреле 2024 года составил 99,7 млрд рублей или 109,7 % (в сопоставимых ценах) к январю – апрелю 2023 года. Индекс потребительских цен в апреле 2024 года к апрелю 2023 года составил 109,4 %, в том числе на

⁵ <https://www.economy.gov.ru/material/file/5a49e00f92a07c057dd847044dfc0d73/>

⁶ https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf

продовольственные товары – 111,0 %, непродовольственные товары – 109,2 %, услуги – 106,9 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в марте 2024 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 68800 рублей, что больше на 17,5 % по сравнению с мартом 2023 года.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в марте 2024 года соответствовала 107,2 % к уровню марта 2023 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 мая 2024 года составила 0,4 млн рублей. Задолженность по заработной плате осталась на прежнем уровне по сравнению с 1 мая 2023 года и 1 апреля 2024 года. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец апреля 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,6 тыс. человек или 62,9 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – марте 2024 года в республике родилось 2271 человек, умерло – 3137, естественная убыль составила 866 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2023 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 9,2 %) и увеличение числа умерших (на 5,0 %).

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



**Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности
«Строительство»
(в процентах к среднемесячному значению 2021 г.)**

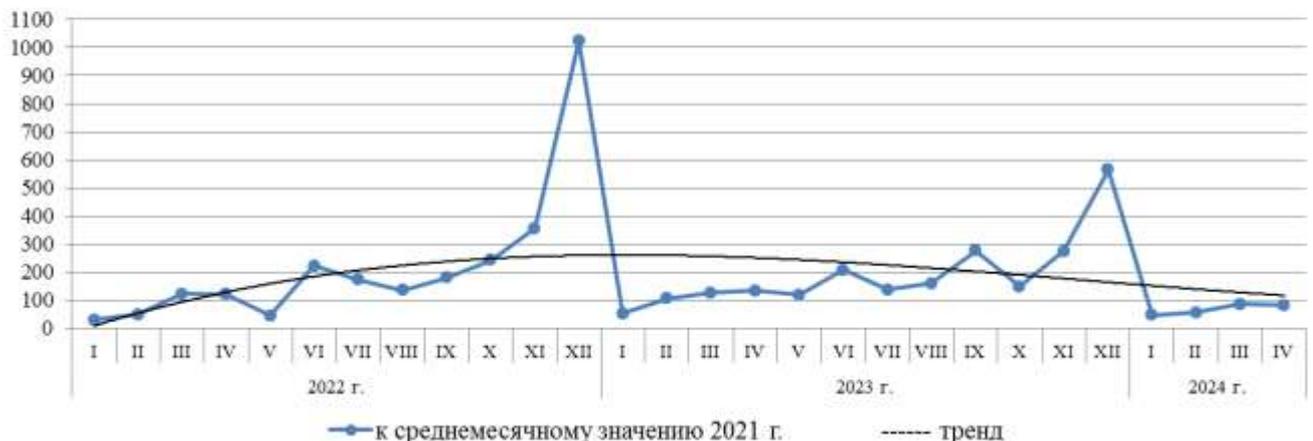


Рис. 6. https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-06/06/01-01-01_202404.pdf

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Рынок подразделяется на сегменты исходя из назначения объекта оценки и его привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с

предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.

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

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

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

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

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

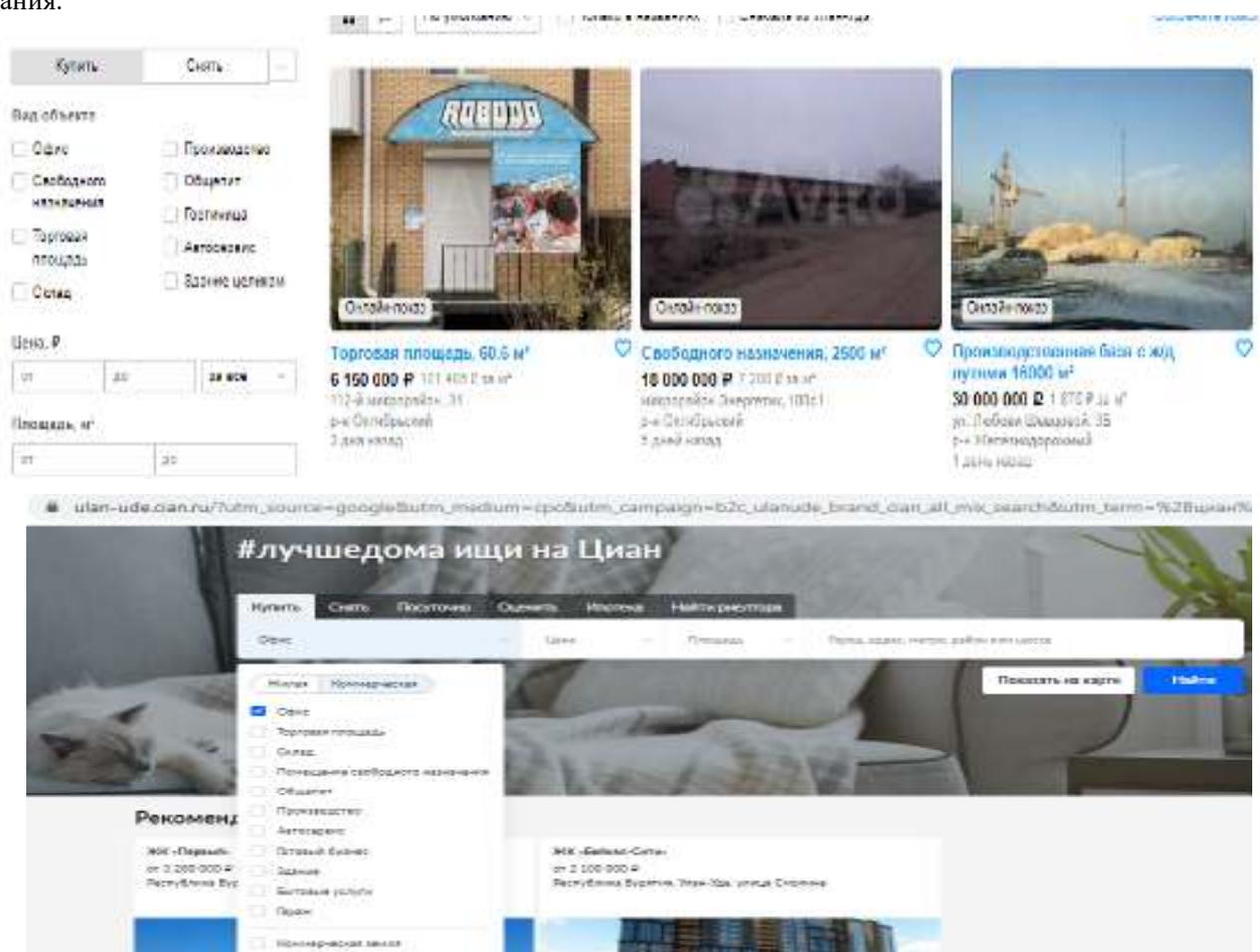


Рис. 7. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

Рынок недвижимости - это совокупность механизмов, обеспечивающих отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного субъекта к другому; свободное

формирование цен; перераспределение инвестиционных потоков и территорий между конкурирующими видами объектов и использования земель.

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

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

Далее рассматривается анализ предложений коммерческой недвижимости по г. Улан-Удэ, основной упор на помещения площадью от 500 кв.м. и выше, так как оцениваемое помещение имеет большую площадь.

 <p>Свободного назначения, 1282.6 м² 6 000 000 Р 4 678 Р за м² мкр-н Стеклозавод, Новгородская ул., 17 р-н Советский 2 недели назад</p>	 <p>Здание, 3745 м² 11 000 000 Р 2 937 Р за м² Домостроительная ул., 30к2 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>	 <p>Здание 12 000 000 Р 20 690 Р за м² Стартовая ул., 15 р-н Советский 1 неделю назад</p>
 <p>Торговая площадь, 584 м² 12 500 000 Р 21 404 Р за м² Забайкальская ул., 7Б р-н Октябрьский 5 дней назад</p>	 <p>Производство, 950 м² 18 000 000 Р 18 947 Р за м² ул. Гавань, 28/1 р-н Железнодорожный 1 неделю назад</p>	 <p>Свободного назначения, 2500 м² 24 000 000 Р 9 600 Р за м² ул. Красной Звезды, 42 р-н Октябрьский 3 недели назад</p>

Рис. 8. Предложения коммерческих объектов площадью от 500 кв.м. (Авито.ру.)



Продам помещение свободного назначения, 698.5 м²

24 800 000 Р 35 505 Р за м²

мкр-н Зелёный, 1-й Брусикинский пр., 9А
р-н Железнодорожный
5 дней назад



Свободного назначения, 7491 м²

24 990 000 Р 3 336 Р за м²

мкр-н Матросова, 2
р-н Железнодорожный
3 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 16000 м²

28 300 000 Р 1 769 Р за м²

ул. Любови Шевцовой, 3А
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



База 2000м2 60 соток

30 000 000 Р 15 432 Р за м²

мкр-н Заречный, Учебная ул., 2А
р-н Советский
2 недели назад



Свободного назначения

36 000 000 Р 21 429 Р за м²

ул. Ленина, 57
р-н Советский
5 дней назад



Свободного назначения, 2100 м²

40 000 000 Р 19 048 Р за м²

ул. Савьяновой, 5А
р-н Октябрьский
1 неделю назад



Общепит, 800 м²

40 000 000 Р 50 000 Р за м²

Ключевская ул., 68А
р-н Октябрьский
2 недели назад



Здание под офис, медцентр, бизнес 800 м²

43 000 000 Р 53 750 Р за м²

класс В
ул. Добролюбова, 6А
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Здание-склад, 1082 м²

43 000 000 Р 39 741 Р за м²

Амбулаторная ул., 1
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Свободного назначения, 593 м²

47 000 000 Р 79 258 Р за м²

ул. Лимонова, 12А
р-н Железнодорожный
6 дней назад



Свободного назначения, 640 м²

48 000 000 Р 75 000 Р за м²

Ключевская ул., 61
р-н Октябрьский
2 недели назад



Здание, 957 м²

49 900 000 Р 52 142 Р за м²

ул. Чертенкова, 78
р-н Железнодорожный
1 неделю назад

Рис. 8. Предложения коммерческих объектов площадью от 500 кв.м. (Авито.ру.)



Здание, 1177.5 м²
50 000 000 Р 42 463 Р за м²
 мкр-н Восточный, ул. Чкалова, 20А
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



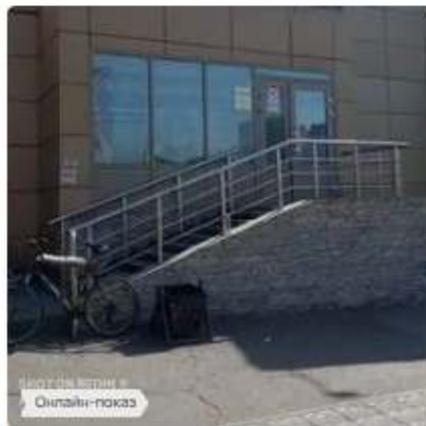
Здание 1100 кв.м земельный участок 2500 кв.м
51 600 000 Р 46 909 Р за м²
 пр-т Автомобилистов, 2
 р-н Железнодорожный



Свободного назначения, 2031 м²
60 000 000 Р 29 542 Р за м²
 ул. Смолина, 81
 р-н Советский



Продается здание центр 510 кв.м. плюс рядом земля
75 999 999 Р 149 020 Р за м²
 ул. Кирова, 26
 р-н Советский
 1 неделю назад



Здание, 570.9 м²
97 053 000 Р 170 000 Р за м²
 пр-т 50 лет Октября, 26А
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Торговая площадь (здание +земля, Гаражный бокс)
100 000 000 Р 97 752 Р за м²
 ул. Павлова, 2А
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 1557 м²
123 000 000 Р 78 998 Р за м²
 ул. Жердева, 90Д
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 1700.3 м²
128 000 000 Р 75 281 Р за м²
 мкр-н Батарейка, Удинская ул., 28
 р-н Советский
 3 недели назад



Здание, 12953.9 м²
150 000 000 Р 11 580 Р за м²
 ул. Пугачёва, 38
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад

Рис. 8. Предложения коммерческих объектов площадью от 500 кв.м. (Авито.ру.)

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQECA0SwCNJW8hKg2gGwsxT~oY8DAUCeww00jtk5hNk5htk5AUW0ExZ7ImZvb20iOjUwM CwidG8iOm51bGx9

	<p>Своб. назнач. 512 м² 5,12 сот. 1/1 эт.</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Хакалова, 10.</p> <p>Продается отдельно стоящее здание с земельным участком в центре города по ул. Хакалова 10Б Рядом улицы: Гатарева, Цивильная, Красноармейская, Революции 1905 года Земельный...</p>	<p>6 900 000 Р</p> <p>13 476 Р/м²</p> <p>13 дней назад</p>	
	<p>Своб. назнач. 584 м² 2/2 эт.</p> <p>Улан-Удэ, Ситкикатный, Забайкальская улица, 75.</p> <p>Первая линия по улице Забайкальская напротив ТРЦ МЕД1 Двухэтажное здание площадью 584 кв.м. Землепользование 20 кв. 03:24:034501:553 03:24:034501:27 Отпечено место для открытий...</p>	<p>12 500 000 Р</p> <p>21 404 Р/м²</p> <p>3 недели назад</p>	
	<p>Своб. назнач. 500 м² 1/1 эт.</p> <p>Улан-Удэ, Южный, улица Богграда.</p> <p>Продается готовый действующий придорожный объект в г. Улан-Удэ, видекофейни кафе, магазин, мойку. Здание с земельными участками находится в п. Южный, напротив Товарного двора, вдоль дороги на северной...</p>	<p>15 500 000 Р</p> <p>31 000 Р/м²</p> <p>24 дня назад</p>	
	<p>Своб. назнач. 519 м² 1/2 эт.</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, Ключевская улица, 45А/2</p> <p>Арт. 26192192 Продам базу свободности назначения по ул. Ключевская. Очень удобная локация центр Октябрьского района, Рядом транспортная развязка. Основное здание 2-ух этажное, общей площадью 519...</p>	<p>16 000 000 Р</p> <p>30 628 Р/м²</p> <p>25 июля 24</p>	
	<p>Своб. назнач. 696,5 м² 1/2 эт.</p> <p>Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон Зеленый, 1-й Брусничный проезд, 0А.</p> <p>Арт. 40221623 Продаётся ОТДЕЛЬНОСТОЯЩЕЕ ДВУХЭТАЖНОЕ ЗДАНИЕ, общей площадью 696,5 кв.м, расположенное в ПЕРВОЙ ЛИНИИ в п. Зеленый вдоль одной из самых оживленных улиц нашего города.....</p>	<p>24 800 000 Р</p> <p>35 504 Р/м²</p> <p>5 дней назад</p>	

Рис. 8а. Предложения на сайте Домклик. Ру. <https://ulan-ude.domclick.ru/>

	<p>Своб. назнач. 1195,1 м² 2/2 эт. Улан-Удэ, Серебряный переулок, 30/1 Код объекта: 1173456. Внимание, внимание! У вас есть возможность приобрести коммерческую недвижимость свободного назначения в экологически чистом районе города - Верхняя Березовка. Район просто...</p>	<p>30 000 000 Р 25 102 Р/м² 2 авг. 24</p>
	<p>Офис 1337,8 м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, Хорнская улица, 1А Продается нежилая 2-х этажное помещение, общей площадью 1337,8 кв.м., здание кирпичное, 1973 года постройки. Первый этаж площадь 1013,8 кв.м.: котельная, производственная, складское помещения...</p>	<p>30 700 000 Р 22 948 Р/м² месяц назад</p>
	<p>Офис 600 м² Улан-Удэ, улица Сахьянсовой, 5 Продается отдельно-стоящая база в черте города! База стоит на территории ТЭЦ города. Отличные подъездные пути, своя отдельная площадка с КПП. Очень удобно подъезжать к данной базе с двух городских улиц - с ул...</p>	<p>50 000 000 Р 83 333 Р/м² 12 дней назад</p>
	<p>Своб. назнач. 650 м² 1/1 эт. Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Революции 1905 года, 42 Арт. 67254087 Коннерция в Железнодорожном районе, ул. Революции 1905 года, 42. Помещение свободного назначения общей площадью 650 кв.м. 8 два уровня, есть подвальный помещение. Составит из 4-х помещений...</p>	<p>51 500 000 Р 79 230 Р/м² 25 июля 24</p>
	<p>Своб. назнач. 1100 м² Улан-Удэ, проспект Автомобилистов, 2 Продается отличный вариант для инвестирования - коммерческая недвижимость площадью 1100 кв.м. (офисное помещение и бокс под стел) с участком 25 соток в районе проспекта автомобилистов (стрелка)...</p>	<p>55 500 000 Р 50 454 Р/м² 3 дня назад</p>

Рис. 8а. Предложения на сайте Домклик. Ру. <https://ulan-ude.domclick.ru/>

 <p>1/4</p> <p>Отдельный вход</p> <p>3 000 000 Р 2 005 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 1495.3 м² - 2/2 эт. ул. Набережная, д. 506</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/21</p> <p>17 000 000 Р 19 999 999 Р 2 904 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 6062 м² - 1/1 эт. ул. Южная, д. 3</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/13</p> <p>13 900 000 Р 16 999 999 Р 11 120 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 1250 м² - 1/1 эт. ул. Первая Промышленная, д. 1/2</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/9</p> <p>9 500 000 Р 11 346 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 837.3 м² - 1/3 эт. ул. Багутьник 1 кв-л ДНТ, д. 298</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/7</p> <p>14 800 000 Р 20 470 Р/м²</p> <p>Офис - 723 м² - 1/2 эт. ул. Комсомольская, д. 1</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/57</p> <p>Отдельный вход</p> <p>23 530 000 Р 20 680 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 1137.8 м² - 1/1 эт. ул. Комарова, д. 119</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/34</p> <p>Отдельный вход</p> <p>15 000 000 Р 21 828 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 687.2 м² - 1/1 эт. ул. Иркутская, д. 7Б</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/10</p> <p>30 700 000 Р 23 540 Р/м²</p> <p>Офис - 1337.8 м² - 2/2 эт. ул. Хоренская, д. 1в</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/48</p> <p>Отдельный вход</p> <p>30 000 000 Р 29 103 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 1195.1 м² - 2/2 эт. ул. Серебряный переулок, д. 36/1</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 86. предложения на сайте Этажи [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=torg&type\[\]=other&type\[\]=office&square_min=600&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=torg&type[]=other&type[]=office&square_min=600&orderId=pricem2asc)

 <p>1/17</p>	 <p>1/20</p>	 <p>1/41</p>
<p>17 500 000 Р 19 500 000 Р</p> <p>26 515 Р/м²</p> <p>Офис - 660 м² - 1/2 эт. ул. Кирова, д. 216</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>22 000 000 Р</p> <p>28 202 Р/м²</p> <p>Офис - 778.7 м² - 1/2 эт. ул. Бабушкина, д. 183</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>95 000 000 Р</p> <p>33 182 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 2863 м² - 1/2 эт. ул. 502 км</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/50</p>	 <p>1/12</p>	 <p>1/52</p>
<p>Отдельный вход</p> <p>24 000 000 Р</p> <p>33 755 Р/м²</p> <p>Торговое помещение - 711 м² - 2/2 эт. ул. Садовая, д. 20а</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>48 000 000 Р 49 000 000 Р</p> <p>40 764 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 1177.5 м² - 1/2 эт. ул. Чкалова</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>55 500 000 Р</p> <p>58 405 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 1100 м² - 1/2 эт. ул. Проспект Автомобилистов, д. 2</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/25</p>	 <p>1/33</p>	 <p>1/42</p>
<p>Отдельный вход</p> <p>86 700 000 Р</p> <p>65 962 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 1314.4 м² - 3/3 эт. ул. Набережная, д. 24 А</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>120 000 000 Р 122 000 000 Р</p> <p>71 973 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 1667.3 м² ул. Удичская, д. 28</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p>93 000 000 Р 99 000 000 Р</p> <p>72 216 Р/м²</p> <p>Свободное назначение - 1287.8 м² - 1/3 эт. ул. Покровский, д. 33</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 86. предложения на сайте Этажи [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=torg&type\[\]=other&type\[\]=office&square_min=600&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=torg&type[]=other&type[]=office&square_min=600&orderId=pricem2asc)

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 2 804 руб./ кв.м. до 72 000 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. Крупногабаритные площади варьируются в цене от 2 804 руб./ кв.м. до 50 000 руб./ кв.м.

4. Объектов с аналогичной площадью как у объекта оценки, в продаже на открытом рынке не, поэтому для Анализа были выбраны именно объекты с площадью не менее 500- 1000 кв.м., так как объекты с меньшей площадью в дальнейшем в расчетах, могут привести к некорректным результатам.

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

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

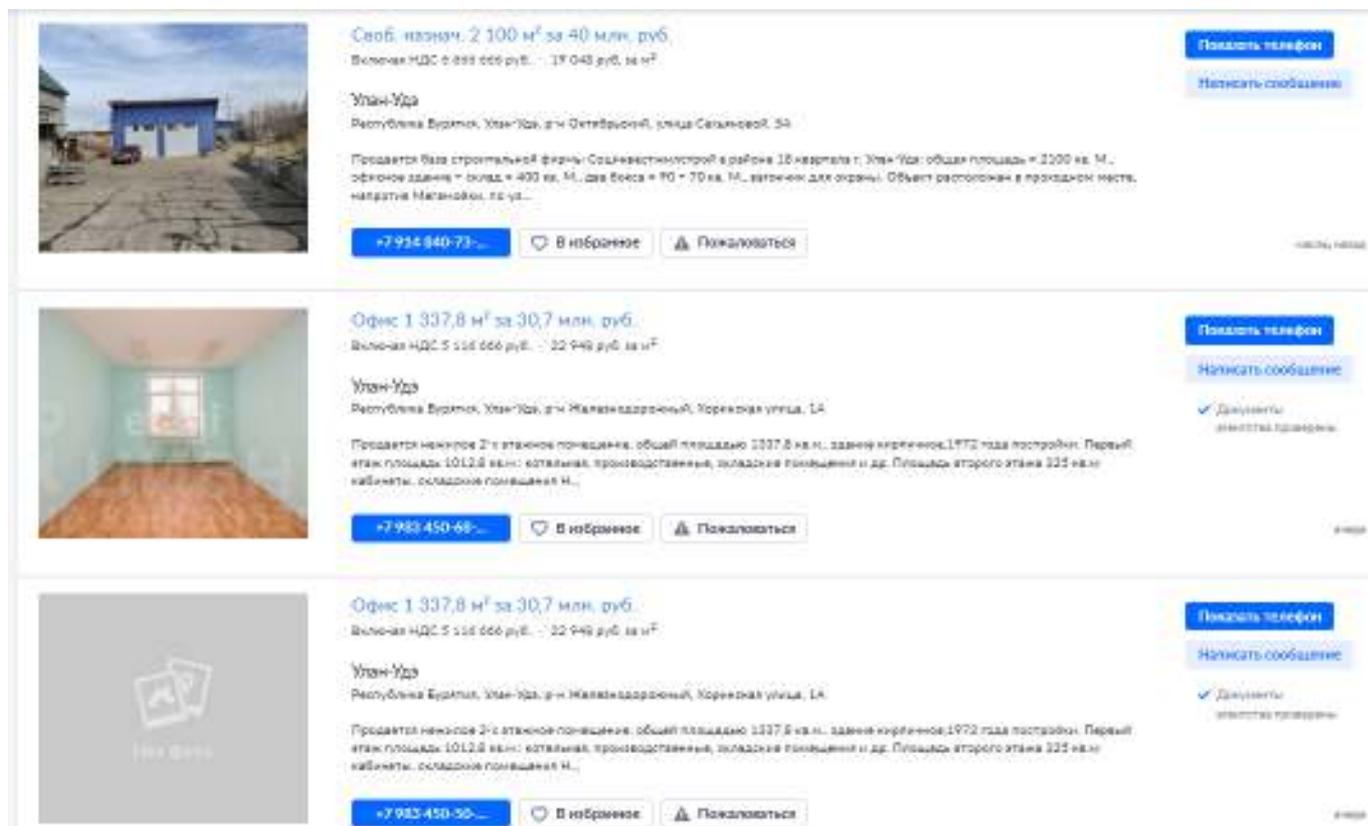


Рис. 10. Анализ предложений помещений площадью более 1000 кв.м.

The screenshot displays four real estate listings for large industrial and office spaces in Ulan-Ude. Each listing includes a photo, title, price, location, and contact information.

- Listing 1:**
 - Title:** Склад 9 000 м² за 55 млн. руб.
 - Price:** Великая НДС 9 156 456 руб. - 6 111 руб/кв.м²
 - Location:** Улан-Удэ, Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, микрорайон: 01
 - Description:** Продам готовый производственный бизнес в Улан-Удэ (Область) (Иркутский край). Территория склада 9000 кв. м. Земельный участок 2 гектара. Все в собственности. Можно строить дачи. Собственная котельная. Круглосуточная охрана. Возможно использование под объект.
 - Contact:** +7 901 273-43...
 - Time:** 2 недели назад
- Listing 2:**
 - Title:** Офис 1 582 м² за 11,0 млн. руб.
 - Price:** УСН - 7 499 руб. за кв.м²
 - Location:** Улан-Удэ, Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Травковаловская улица, 14
 - Description:** Продам офисное здание с лицензией, пропускной площадью 1582 м² и парковкой более 80 мест (86 мест). Звонить после 9:00 Москва.
 - Contact:** +7 914 010-40...
 - Time:** 2 недели назад
- Listing 3:**
 - Title:** Склад наемом 4 100 м² за 55 млн. руб.
 - Price:** Без НДС - 13 413 руб. за м²
 - Location:** Улан-Удэ, Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Високова, 100/4/1
 - Description:** Продам/сдаётся в аренду помещение площадью 4100 кв.м. в г. Улан-Удэ, по ул. Високова, 100 (в пяти минутах от центра города). Аренда по цене от 270 руб. за кв.м. Помещение находится в отличном состоянии. Центр города по ул. Високова, 100. Объект можно использовать...
 - Contact:** +7 914 840 37...
 - Time:** 2 недели назад
- Listing 4:**
 - Title:** Склад 2 821,7 м² за 40 млн. руб.
 - Price:** Великая НДС 6 666 666 руб. - 14 174 руб/кв.м²
 - Location:** Улан-Удэ, Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Октябрьский, улица Давыдова, 18/1
 - Description:** Продам склад площадью 2821,7 м². Склад располагается в 1-этажном здании класса С. Склад располагается на 1 этаже.
 - Contact:** +7 914 840 64...
 - Time:** 7 часов назад

Рис. 10. Анализ предложений помещений площадью более 1000 кв.м.

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 – 2023 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для объектов офисного назначения класса С и ниже, составляет от 9,7% до 20,3%.

Диапазон скидок на торг для объектов недвижимости предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, составляет от 11,6% до 22,5%.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 278. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%

Рис.11. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр.355

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.

59

Рис. 12. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 59

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

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

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

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

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

Фактор площади объекта

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

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

Цены на коммерческую недвижимость варьируются от 2 804 руб./ кв.м. до 72 000 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. Крупногабаритные площади варьируются в цене от 2 804 руб./ кв.м. до 50 000 руб./ кв.м.

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

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

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Исходя из того что объект оценки на текущий момент не используется, и требует ремонтных работ, то сдать в аренду его не представится возможным, так как потребуются финансовые вложения поэтому доходный подход не использовался для определения стоимости объекта.

Доходный подход не применялся, так как для данного метода недостаточное количество информации, и не достоверная для емких расчетов с использованием доходного подхода. К тому же помещения находятся хоть и в пригодном состоянии, но требуют затрат, что говорит на момент оценки. Данные объекты не приносят дохода.

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

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

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов для оцениваемого объекта

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- должна присутствовать информация о цене предложения;

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

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

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов осуществлялся Оценщиками по следующим правилам (подпункт в п. 22 разд. VII «Подходы к оценке» ФСО №7) цена предложения, представленные на рынке г. Улан-Удэ в 2023-2024 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости. При отборе объектов-аналогов Оценщики исходили из следующих общих существенных допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 11. Описание объектов-аналогов для помещения банкетного зала

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №4
Назначение	нежилое помещение расположенное (ранее использовалось как банкетный зал.)	нежилое помещение	нежилое здание свободного назначения	нежилое здание кафе
Цена предложения, руб.	оценка	60 000 000	50 000 000	22 000 000
Дата предложения	-	12.08.2024	05.09.2024	31.08.2024
Общая площадь, кв.м.	1343,4	2031	1364	778,7
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	29 542,10	36 656,89	28 252,22
Примечания по НДС		29 542,10 (Тел 7 9303722111)	30 547,41 (тел. 89244573740)	28 252,22 Тел (7 964 402 35 79)

Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцмика, д. 30Б, этаж 3, помещения 1-29, 18а, 19а,	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Смолина, 81 р-н Советский	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Борсоева, 33А	Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Бабушкина, 154Б
этажность	3-ий из 5	первый этаж + подвал	двухэтажное здание + мансарда	здание 2 этажное
Наличие благоустройств	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,
физическое состояние/ состояние отделки	физическое состояние помещения в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая, в среднем состоянии, частично в удовлетворительном состоянии	физическое состояние помещения в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая, в хорошем состоянии	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая, в среднем состоянии, имеются помещения хуже среднего	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая, в среднем состоянии
Краткое описание местоположения	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район вокруг крупных промпредприятий, а так же можно отнести к территориям старой застройки. Рядом расположены различные административные и производственные здания, недалеко расположены ж/д пути. Так же в окружении присутствует старая индивидуальная жилая постройка, а так же малоэтажные многоквартирные дома. в радиусе 1 км, есть торговые оптовые базы различного назначения, продуктовые, продовольственные, овощные, строительные и т.д.автозаправочная станция. для подобного типа объекта как банкетный зал, местоположение довольно привлекательное, так как в ближайшем окружении аналогичные объектов нет.	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район высотной и среднеэтажной постройки, так же относится к Советскому району, вблизи крупной автомагистрали города, так же рядом расположен через Виадук железнодорожный вокзал. Сам по себе район относится к жилой застройки с развитой инфраструктурой.	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район высотной и среднеэтажной постройки, так же относится к Советскому району, вблизи крупной автомагистрали города, так же рядом расположен через Виадук железнодорожный вокзал. Сам по себе район относится к жилой застройки с развитой инфраструктурой.	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район территориям старой застройки, а так же к районам вблизи крупной автомагистрали города, соединяющей районы г. Улан-Удэ., рядом расположены небольшие магазины, кафе, общественные здания, жилая постройка представлена в виде малоэтажного строительства.
Ссылка	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya-vedvizhimosť/svobodno-go-naznacheniya-2031-m-4237777070	https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaets-ya-tp-ploschadyu-1364-kv-m-ploschadyu-9-sotok-respublika-buryatiya-ulan-ude-borsoeva-33a-6855582-026/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4508606/

Таблица 12. Подбор объектов-аналогов для помещений офисного назначения

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №4
Назначение	нежилое помещение (офисное помещение/ свободного назначения)	нежилое помещение (свободного назначения)	нежилое помещение свободного назначения
Цена предложения, руб.	оценка	8 200 000	30 700 000
Дата предложения	-	02.03.2024	08.09.2024
Общая площадь, кв.м.	1341,2/ 1366,7	787	1337,8
Вид права	собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	10 419,31	22 120/ без учета НДС 19 123
Примечание по НДС		цена указана без НДС, информация уточнялась по тел. 89644005107	цена указана с НДС, информация уточнялась по тел. 89834506869

Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Очимика, д. 30Б, этаж 3, помещения 1-29, 18а, 19а,	Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 140А, 10В	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Хоринская ул., 1А
этажность	4-ий из 5	цокольный этаж жилого дома, расположен как 1-ый этаж	помещение состоит из 2-х этажей с земельным участком
Наличие благоустройств	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,	Электроснабжение, водоснабжения, отопление, канализация,
физическое состояние/ состояние отделки	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в среднем состоянии, требует незначительных косметических работ	физическое состояние помещения в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается под чистовую отделку, требует ремонта	физическое состояние здание в нормальном техническом состоянии/ состояние отделки рассматривается по качеству отделки простая , в хорошем состоянии
Краткое описание местоположения	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район вокруг крупных промпредприятий, а так же можно отнести к территориям старой застройки. Рядом расположены различные административные и производственные здания, недалеко расположены ж/д пути. Так же в окружении присутствует старая индивидуальная жилая постройка, а так же малоэтажные многоквартирные дома. в радиусе 1 км, есть торговые оптовые базы различного назначения, продуктовые, продовольственные , овощные , строительные и т.д.автозаправочная станция. для подобного типа объекта как банкетный зал, местоположение довольно привлекательное, так как в ближайшем окружении аналогичные объектов нет.	Местоположение объекта относится к современным кварталам, расположенных вблизи окраины города, основная постройка это жилые комплексы, детские сады, школа, есть вся необходимая инфраструктура , продуктовые магазины, остановки общественного транспорта	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район территориям старой застройки, и спальные районы. Рядом расположены различные административные и производственные здания, недалеко расположены ж/д пути, а так же территория Авиазавода
Ссылка	-	https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_free_purpose_1421758122?utm_referrer=https%3A%2F%2Fulan-ude.domclick.ru%2F	https://ulan-cian.ru/sale/commercial/306010530/
В данном случае были подобраны наиболее аналогичные объекты. На текущий момент совсем схожих объектов достаточно большой площади практически нет, либо они продаются в виде нежилых отдельно стоящих зданий , так как больших площадей аналогичного использования, на рынке практически нет.			

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

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

В данном случае объекты Аналоги подобраны аналогично объекту оценки, по условиям сделки, по благоустройству, по физическому состоянию и по наличию отделки, местоположение идентично объекту оценки, так как расположены в привлекательных районах, с хорошей инфраструктурой для подобного типа объектов.

Таблица 13. Обоснование корректировок для оцениваемого помещения банкетного зала площадью 1343,4кв.м.

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату оценки	1 2 3	0 0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В связи с этим, существует необходимость корректировки на дату предложения. В данном случае корректировка не потребуется, так как изменений на рынке не выявлено, рынок стоит на месте, количество предложений

			сократилось, спрос отсутствует, потенциальных покупателей не предвидится.																																									
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1	-17,0	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений., может достигать до 22,5%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 355, .Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В данном случае поправка составит -17,0%, так как оцениваемое помещение рассматривается как банкетный зал, по функциональному назначению.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</i></p> <p>Таблица 278. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высший класс офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>13,5%</td> <td>8,4%</td> <td>18,5%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,0%</td> <td>9,7%</td> <td>20,3%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>14,5%</td> <td>9,7%</td> <td>19,5%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td style="border: 2px solid red;">17,0%</td> <td>11,5%</td> <td>22,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Высший класс офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,5%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%	3. Объекты свободного назначения	14,5%	9,7%	19,5%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,5%	22,5%														
	Класс объектов	Неактивный рынок																																										
		Среднее		Расширенный интервал																																								
Цены предложений объектов																																												
1. Высший класс офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,5%																																									
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%																																									
3. Объекты свободного назначения	14,5%	9,7%	19,5%																																									
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,5%	22,5%																																									
2	-17,0																																											
3	-17,0																																											
Корректировки на местоположение %	1	-15	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не будет применяться для объекта Аналога 3, так как он расположен в схожей экономической зоне, для объекта аналога № 1 и 2, корректировка составит – 15%, так как данные объекты расположены в центральной части города, вблизи крупной автомагистрали по улице Борсоева.</p> <p>Таблица 54. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения * Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города *</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Зона автомагистралей</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>Многоквартирная жилая застройка</td> <td>0,88</td> <td>0,77</td> <td>0,99</td> </tr> <tr> <td>Промышлы</td> <td>0,85</td> <td>0,72</td> <td>0,98</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</i></p> <p style="text-align: center;">Матрицы коэффициентов</p> <p>Таблица 55. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов цен, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города. Функциональные зоны в пределах города", усредненные данные по России</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Цены</th> <th colspan="3">Аналог</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">Объект оценки</th> <th>I</th> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <th>II</th> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <th>III</th> <td>0,85</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00	Многоквартирная жилая застройка	0,88	0,77	0,99	Промышлы	0,85	0,72	0,98	Цены		Аналог			I	II	III	Объект оценки	I	1,00	1,13	1,17	II	0,88	1,00	1,04	III	0,85	0,97	1,00
	Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение		Расширенный интервал																																								
	Удельная цена																																											
Зона автомагистралей	1,00	1,00	1,00																																									
Многоквартирная жилая застройка	0,88	0,77	0,99																																									
Промышлы	0,85	0,72	0,98																																									
Цены		Аналог																																										
		I	II	III																																								
Объект оценки	I	1,00	1,13	1,17																																								
	II	0,88	1,00	1,04																																								
	III	0,85	0,97	1,00																																								
2	-15																																											
3	0																																											
Корректировка на тип объекта	1	0	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. Поправка берется на основании Справочника Оценщика Недвижимости 2023 г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, применяется ко объектам аналогам № 2 м № 3 в размере – 10%, так как данные объекты являются зданием.</p>																																									
	2	-10																																										
	3	-10																																										

			<p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Оценка недвижимости и стоимость плат объектов. Корректирующие коэффициенты в целях для сравнительного подхода. Новая версия.</p> <p>Таблица 142. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Удельная цена</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки</td> <td>0,93</td> <td>0,88</td> <td>0,98</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал		Удельная цена				Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98																													
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал																																										
Удельная цена																																												
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88	0,98																																									
<p>Корректировка на площадь, %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+5 0 0</p>	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а так же и наоборот. В Данном случае корректировка потребуется для объекта Аналога № 1в размере +5%, так как его площадь в большем диапазоне площадей.</p> <p><i>Города с населением менее 500 тыс. человек</i></p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости</p> <p>Таблица 139. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th colspan="5">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>1,18</td> <td>1,34</td> <td>1,49</td> <td>1,56</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,13</td> <td>1,25</td> <td>1,32</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,75</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,67</td> <td>0,80</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,64</td> <td>0,76</td> <td>0,86</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью до 1800 кв.м.</p>	Объект оценки	Аналог					до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 125	1,00	1,18	1,34	1,49	1,56	от 125 до 300	0,85	1,00	1,13	1,25	1,32	от 300 до 750	0,75	0,88	1,00	1,11	1,17	от 750 до 1500	0,67	0,80	0,90	1,00	1,05	от 1500	0,64	0,76	0,86	0,95	1,00
Объект оценки	Аналог																																											
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																							
до 125	1,00	1,18	1,34	1,49	1,56																																							
от 125 до 300	0,85	1,00	1,13	1,25	1,32																																							
от 300 до 750	0,75	0,88	1,00	1,11	1,17																																							
от 750 до 1500	0,67	0,80	0,90	1,00	1,05																																							
от 1500	0,64	0,76	0,86	0,95	1,00																																							
<p>Корректировка на наличие парковки</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Данная поправка учитывает наличие парковки у объектов, так как объект не имеющий доступ к парковке или ее наличия, будет дешевле чем объект у которого есть парковка. В данном случае корректировка не потребуется, так как все рассматриваемые объекты имеют схожий тип парковки.</p>																																									
<p>Корректировка на функциональное назначение</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Так как на момент оценки рынок помещений под общественное питание не сильно развит. Оценщик ограничивается предложениями объектов различных назначений. Но так же можно отметить тот фактор, что некоторые помещения могут специализироваться по разному, например отдельно стоящие здания довольно не проблемно сделать из офиса кафе, а из кафе офис или иное помещение. А ситуация со встроенными помещениями немного затруднительна. Помимо этого для здания(помещения) общественного питания (Кафе-ресторана) необходимы дополнительные траты на Законодательные аспекты (пожарная охрана, нормы СЭС, разрешение и т.д.). В данном случае все рассматриваемые объекты Аналоги № 1,3 аналогичны, объект аналог 2 отличает несущественно, в нем есть 2 кафе, офисные помещения, и мойка, что говорит о, том, есть возможность переделать его под здание кафе и ресторана, так как есть все возможные заключения об использовании данного здания, с точки зрения СЭС, пожарной охраны и т.д.</p>																																									
<p>Корректировка на состояние отделки. %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>-12 0 0</p>	<p>Как известно состояние отделки оказывает влияние на стоимость объекта, та как ремонт это дополнительные финансовые вложения , в данном случае объект оценки, находится в среднем состоянии, и давно не эксплуатировался, частично где-то требуется косметический ремонт, для объекта аналога 2 и № 3 корректировка не потребуется, так как состояние отделки и самого здания аналогично оцениваемому объекту, Для объекта Аналога 1, корректировка составит – 12%, так как у него более ухоженный вид и более свежая отделка. На рынке г. Улан-Удэ, состояние отделки влияет на стоимость, но зачастую кто то пытается приобрести недвижимость и без ремонта, и провести свои задумки и ремонтные работы.</p>																																									

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «справедливо»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта (в т.ч. год чистовой отделки)	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «справедливо»)	1,00	1,14	1,30	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
	требуется косметического ремонта (в т.ч. год чистовой отделки)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требуется капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

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

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки																											
Корректировка на дату оценки	1 2	0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложений и сделок с течением времени. В данном случае корректировка не потребуется, так как изменений на рынке не выявлено, рынок стоит на месте, количество предложений сократилось, спрос отсутствует, потенциальных покупателей не предвидится. В данном случае корректировка не применяется.																											
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1 2	-15 -15	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений офисного назначения класса С и ниже, может достигать до 20,3%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 355. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В нашем случае поправка составит -15%, так как оцениваемое помещение рассматривается как офисное помещение.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Ценовая версия.</p> <p>Таблица 278. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>13,5%</td> <td>8,4%</td> <td>18,6%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,0%</td> <td>9,7%</td> <td>20,3%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>14,6%</td> <td>9,7%</td> <td>19,8%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17,0%</td> <td>11,6%</td> <td>22,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%	3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,8%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%
Класс объектов	Неактивный рынок																													
	Среднее	Расширенный интервал																												
Цены предложений объектов																														
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	8,4%	18,6%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%																											
3. Объекты свободного назначения	14,6%	9,7%	19,8%																											
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%																											
Корректировки на местоположение %	1 2	0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не будет применяться, так как местоположение всех объектов максимально схожи, все объекты в своем окружении имеют складские и производственные здания и помещения, так же присутствует старая постройка, ж/д пути проходят рядом со всеми объектами, есть старая индивидуальная жилая постройка. например 140 квартал расположен вблизи окраины города, ул. Хоринская (детальное положение объекта) расположена в окружении промышленных объектов и индивидуальной																											

			постройки, в окружении производственных объектов и так же имеет старую жилую застройку.																																									
Корректировка на тип объекта	1 2	0 0	Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. В данном случае корректировка не потребуется .																																									
Корректировка на площадь, %	1 2	0 0	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а так же и наоборот. Офисные помещения более востребованы, так как их площади могут варьироваться от самых небольших площадей 3кв.м., до более крупных 2000 кв.м. Такая недвижимость не требует дополнительных затрат с точки зрения юридической, возможными затратами могут быть только ремонтные. Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, корректировка не потребуется , так как объект оценки – от 750-1500 кв.м. Для объектов Аналогов 1 и3 корректировка не потребуется, так как они в диапазоне от 750 -1500 кв.м.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Золотые ворота</i></p> <p>Города с населением менее 500 тыс. человек</p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости</p> <p>Таблица 139. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th colspan="5">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>1.18</td> <td>1.34</td> <td>1.49</td> <td>1.56</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0.85</td> <td>1.00</td> <td>1.13</td> <td>1.26</td> <td>1.32</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0.75</td> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> <td>1.17</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0.67</td> <td>0.80</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0.64</td> <td>0.78</td> <td>0.86</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью до 1800 кв.м.</p>	Объект оценки	Аналог					до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 125	1.00	1.18	1.34	1.49	1.56	от 125 до 300	0.85	1.00	1.13	1.26	1.32	от 300 до 750	0.75	0.88	1.00	1.11	1.17	от 750 до 1500	0.67	0.80	0.90	1.00	1.05	от 1500	0.64	0.78	0.86	0.95	1.00
Объект оценки	Аналог																																											
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																							
до 125	1.00	1.18	1.34	1.49	1.56																																							
от 125 до 300	0.85	1.00	1.13	1.26	1.32																																							
от 300 до 750	0.75	0.88	1.00	1.11	1.17																																							
от 750 до 1500	0.67	0.80	0.90	1.00	1.05																																							
от 1500	0.64	0.78	0.86	0.95	1.00																																							
Корректировка на наличие парковки	1 2	0 0	Данная поправка учитывает наличие парковки у объектов, так как объект не имеющий доступ к парковке или ее наличия, будет дешевле чем объект у которого есть парковка. В данном случае корректировка не потребуется, так как все рассматриваемые объекты имеют схожий тип парковки.																																									
Корректировка на функциональное назначение	1 2	0 0	Все рассматриваемые объекты аналоги имеют офисное функциональное назначение, соответственно корректировка в данном случае не потребуется																																									
Корректировка на состояние отделки. %	1 2	+8 -9	Как известно состояние отделки оказывает влияние на стоимость объекта, та как ремонт это дополнительные финансовые вложения , в данном случае объект оценки, находится в среднем состоянии, ранее были начаты ремонтные работы, на текущий момент помещение в чистовом варианте, частично где-то нет дверных проемов, потолочной плитки и т.д., соответственно данное помещение требует некоторых вложений, в формате косметического ремонта, Аналог 1 требуют более значительного ремонта (капитального ремонта) соответственно к ним применяется корректировка в размере + 8%. Наиболее отличительным объектом является объект-аналог 2, для него корректировка составит -9%, так как у него более свежий ремонт, есть все проемы и т.д., поправка принимается согласно Справочнику оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под. ред. Лейфера Л.А.																																									

		<p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Оценка недвижимости в состоянии предложения объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Целина версия</p> <p>Таблица 248. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии, города с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Состояния отделки объектов недвижимости</th> <th colspan="4">Аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <th>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</th> <th>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,20</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <td>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</td> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</td> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог				комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,03	1,20	1,29	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00
Состояния отделки объектов недвижимости	Аналог																																	
	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)																														
комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,03	1,20	1,29																														
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,92	1,00	1,10	1,19																														
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,83	0,91	1,00	1,08																														
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,77	0,84	0,93	1,00																														

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

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки																											
Корректировка на дату оценки	1 2	0 0	Корректировка на дату предложения применяется, если от даты предложения по продаже объектов-аналогов до даты продажи объекта оценки прошло некоторое время, соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. В связи с постоянным изменением рыночной среды существует динамика изменения цен предложения и сделок с течением времени. В данном случае корректировка не требуется, так как изменений на рынке не выявлено, рынок стоит на месте, количество предложений сократилось, спрос отсутствует, потенциальных покупателей не предвидится. В данном случае корректировка не применяется.																											
Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	1 2	-15 -15	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений офисного назначения класса С и ниже, может достигать до 20,3%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, табл. 355. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В нашем случае поправка составит -15%, так как оцениваемое помещение рассматривается как офисное помещение.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Оценка недвижимости в состоянии предложения объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Целина версия</p> <p>Таблица 278. Значения скидок на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>13,6%</td> <td>8,4%</td> <td>18,8%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,0%</td> <td>9,7%</td> <td>20,3%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>14,8%</td> <td>9,7%</td> <td>19,8%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17,0%</td> <td>11,6%</td> <td>22,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,6%	8,4%	18,8%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%	3. Объекты свободного назначения	14,8%	9,7%	19,8%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%
Класс объектов	Неактивный рынок																													
	Среднее	Расширенный интервал																												
Цены предложений объектов																														
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,6%	8,4%	18,8%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	9,7%	20,3%																											
3. Объекты свободного назначения	14,8%	9,7%	19,8%																											
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	11,6%	22,5%																											
Корректировки на	1 2	0 0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае																											

местоположение %			поправка не будет применяться, так как местоположение всех объектов максимально схожи, все объекты в своем окружении имеют складские и производственные здания и помещения, так же присутствует старая постройка, ж/д пути проходят рядом со всеми объектами, есть старая индивидуальная жилая постройка. например 140 квартал расположен вблизи окраины города, ул. Хоринская (детальное положение объекта) расположена в окружении промышленных объектов и индивидуальной постройки, в окружении производственных объектов и так же имеет старую жилую постройку.																																									
Корректировка на тип объекта	1 2	0 0	Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. В данном случае корректировка не потребуется.																																									
Корректировка на площадь, %	1 2	0 0	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так такое различие показывает на сколько ниже цена 1 кв.м. при большей площади объекта, а так же и наоборот. Офисные помещения более востребованы, так как их площади могут варьироваться от самых небольших площадей 3кв.м., до более крупных 2000 кв.м. Такая недвижимость не требует дополнительных затрат с точки зрения юридической, возможными затратами могут быть только ремонтные. Согласно Справочнику оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, корректировка не потребуется, так как объект оценки – от 750-1500 кв.м. Для объектов Аналогов 1 из3 корректировка не потребуется, так как они в диапазоне от 750 -1500 кв.м.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Таблица 139</i></p> <p>Города с населением менее 500 тыс. человек</p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости</p> <p>Таблица 139. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), города с населением менее 500 тыс. человек</p> <table border="1" data-bbox="651 1093 1492 1355"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th colspan="5">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>1.18</td> <td>1.34</td> <td>1.49</td> <td>1.56</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0.85</td> <td>1.00</td> <td>1.13</td> <td>1.26</td> <td>1.32</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0.75</td> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> <td>1.17</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0.67</td> <td>0.80</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0.64</td> <td>0.78</td> <td>0.86</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью до 1800 кв.м.</p>	Объект оценки	Аналог					до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 125	1.00	1.18	1.34	1.49	1.56	от 125 до 300	0.85	1.00	1.13	1.26	1.32	от 300 до 750	0.75	0.88	1.00	1.11	1.17	от 750 до 1500	0.67	0.80	0.90	1.00	1.05	от 1500	0.64	0.78	0.86	0.95	1.00
Объект оценки	Аналог																																											
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																							
до 125	1.00	1.18	1.34	1.49	1.56																																							
от 125 до 300	0.85	1.00	1.13	1.26	1.32																																							
от 300 до 750	0.75	0.88	1.00	1.11	1.17																																							
от 750 до 1500	0.67	0.80	0.90	1.00	1.05																																							
от 1500	0.64	0.78	0.86	0.95	1.00																																							
Корректировка на наличие парковки	1 2	0 0	Данная поправка учитывает наличие парковки у объектов, так как объект не имеющий доступ к парковке или ее наличия, будет дешевле чем объект у которого есть парковка. В данном случае корректировка не потребуется, так как все рассматриваемые объекты имеют схожий тип парковки.																																									
Корректировка на функциональное назначение	1 2	0 0	Все рассматриваемые объекты аналоги имеют офисное функциональное назначение, соответственно корректировка в данном случае не потребуется																																									
Корректировка на состояние отделки. %	1 2	Принимается аддитивная поправка –5 900 руб./кв.м.	<p>Принимается аддитивная поправка в размере от расчетной стоимости удельного показателя стоимости помещения так как объект находится в неудовлетворительном состоянии. И требует значительного капитального ремонта, наиболее распространенным по г. Улан-Удэ, на текущий момент. Является ремонт класса эконом, наиболее выгодный и экономичный вариант.</p> <p>Таблица 255. Расчетные стоимости проведения ремонта, руб./кв. м</p> <table border="1" data-bbox="651 1803 1476 2016"> <thead> <tr> <th>Тип ремонта</th> <th>Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)</th> <th>Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)</th> <th>Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Косметический</td> <td>2100</td> <td>1400</td> <td>3500</td> </tr> <tr> <td>Эконом</td> <td>3600</td> <td>2300</td> <td>5900</td> </tr> <tr> <td>Стандарт</td> <td>4600</td> <td>3000</td> <td>7600</td> </tr> <tr> <td>Премиум</td> <td>7500</td> <td>4900</td> <td>12400</td> </tr> </tbody> </table>	Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м	Косметический	2100	1400	3500	Эконом	3600	2300	5900	Стандарт	4600	3000	7600	Премиум	7500	4900	12400																					
Тип ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м (округленно)	Стоимость материалов, руб./кв. м (округленно)	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м																																									
Косметический	2100	1400	3500																																									
Эконом	3600	2300	5900																																									
Стандарт	4600	3000	7600																																									
Премиум	7500	4900	12400																																									

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

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

где, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - сумма корректировок n-го аналога.

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

5.2. Расчет справедливой стоимости объекта оценки

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	60 000 000	50 000 000	22 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	1343,4	2031	1364	778,7
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2) без НДС см.таблицу 11	оценка	29 542	30 547	28 252
4	Корректировка на дату, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	29 542	30 547	28 252
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-17,0%	-17,0%	-17,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	24 520	25 354	23 449
8	Корректировки на местоположение %	оценка	-15,0%	-15,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	20 842	21 551	23 449
10	Корректировка на площадь, %	оценка	5,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	21 884	21 551	23 449
12	Корректировка на тип объекта, %	оценка	0,0%	-10,0%	-10,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	21 884	19 396	21 104
14	Корректировка на функциональное назначение помещения, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	21 884	19 396	21 104
16	Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	21 884	19 396	21 104
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 х стр.18)	оценка	21 884	19 396	21 104
20	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)	оценка	21 884	19 396	21 104
22	Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, %	оценка	-12,0%	0,0%	0,0%
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.21 х стр.22)		19 258	19 396	21 104
23	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	32%	25%	10%

24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,32	1,25	1,10
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,76	0,80	0,91
26	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		2,47		
27	Весовой коэффициент	-	31%	32%	37%
28	Сумма весов	-	1,00		
29	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.23 x стр.27 / стр.28)	-	5 915	6 291	7 778
30	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		19 983		
31	Общая площадь объекта оценки, кв.м		1343,4		
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30x стр.31)		26 845 516		
33	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		26 850 000		

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	8 200 000	30 700 000
2	Общая площадь, кв.м.	1341,2	787	1337,8
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	10 419	19 123
4	Корректировка на дату оценки, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	10 419	19 123
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	8 856	16 255
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	8 856	16 255
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	8 856	16 255
12	Корректировка на тип объекта, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	8 856	16 255
14	Корректировка на функциональное назначение помещения, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	8 856	16 255
16	Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости, %	оценка	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	8 856	16 255
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 x стр.18)	оценка	8 856	16 255
20	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 x стр.20)	оценка	8 856	16 255
22	Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, %	оценка	8,0%	-9,0%
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.21 x стр.22)		9 565	14 792
23	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	8%	9%
24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,08	1,09
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,93	0,92
26	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5		1,84	
27	Весовой коэффициент	-	50%	50%
28	Сумма весов	-	1,00	
29	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.23 x стр.27 / стр.28)	-	4 805	7 362
30	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		12 166	

31	Общая площадь объекта оценки, кв.м	1341,2
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30х стр.31)	16 317 589
33	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)	16 320 000

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	8 200 000	30 700 000
2	Общая площадь, кв.м.	1341,2	787	1337,8
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	10 419	19 123
4	Корректировка на дату оценки, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	10 419	19 123
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,0%	-15,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	8 856	16 255
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	8 856	16 255
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	8 856	16 255
12	Корректировка на тип объекта, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	8 856	16 255
14	Корректировка на функциональное назначение помещения, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	8 856	16 255
16	Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости, %	оценка	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	8 856	16 255
18	Корректировка на физическое состояние, %	оценка	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 х стр.18)	оценка	8 856	16 255
20	Корректировка на коммуникации, %	оценка	0,0%	0,0%
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)	оценка	8 856	16 255
22	Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, %	оценка	0%	0%
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.21 х стр.22)		8 856	16 255
23	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22)	оценка	0%	0%
24	Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)		1,00	1,00
24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,00	1,00
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		1,00	1,00
26	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5		2,0	
27	Весовой коэффициент	-	50%	50%
28	Сумма весов	-	1,00	
29	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.23 х стр.27 / стр.28)	-	4 428	8 127
30	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)		12 556 - 5900	
31	Общая площадь объекта оценки, кв.м		1366,7	
32	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30х стр.31)		9 096 300	
33	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		9 100 000	

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

52 270 000

(пятьдесят два миллиона двести семьдесят тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Наименование	Номера помещений	Справедливая стоимость руб.
1	Помещения расположенные на 3 этаже площадью 1343,4 кв.м. (помещения банкетного зала)	3 этаж: 1-29, 18а, 19а.	26 850 000
2	Помещения расположенные на 4 этаже площадью 1341,2 кв.м. (офисные помещения)	4 этаж: 1-7, 9-31, 33-43, 45, 48, антресоль 1	16 320 000
3	Помещения расположенные на 5 этаже площадью 1341,2 кв.м. (офисные помещения)	5 этаж: 1-6, 8-9, 11-13, 17-18, 22, 23, 28-36: антресоль: 1	9 100 000

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный подход. В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 52 270 000 руб.
- доходным подходом: не применялся.

Целью сведения результатов используемых методов являются определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки.

В данном отчете согласование не требуется, так как был применен только сравнительный подход .

В связи с общим ухудшением экономической ситуации наблюдается снижение спроса на коммерческую недвижимость. В новых условиях, арендаторы заинтересованы в пересмотре политики оплаты и снижении арендных ставок. Собственники снижают арендные ставки дабы сохранить арендаторов и покрыть затраты на содержание помещения. Но в то же время, продажа коммерческой недвижимости остается на прежнем уровне, так как собственники не готовы расстаться со своим имуществом по низкой стоимости. С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Полученная справедливая стоимость нежилых помещений , с удельным показателем стоимости, укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты, полученный при анализе рынка, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

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

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

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

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

52 270 000

(пятьдесят два миллиона двести семьдесят тысяч) рублей

Эта оценка произведена на основе вышеназванных требований, условий, постановлений. Оценщик утверждает, что оценка была произведена в соответствии с применяемыми стандартами, а также, что у Оценщика не было личной заинтересованности в результатах оценки специальной стоимости.

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

Оценщик

/Бадмацыренова Ц.А./

Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



/Бадмацыренова Ц.А.

13 сентября 2024 г.

8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень используемых источников информации

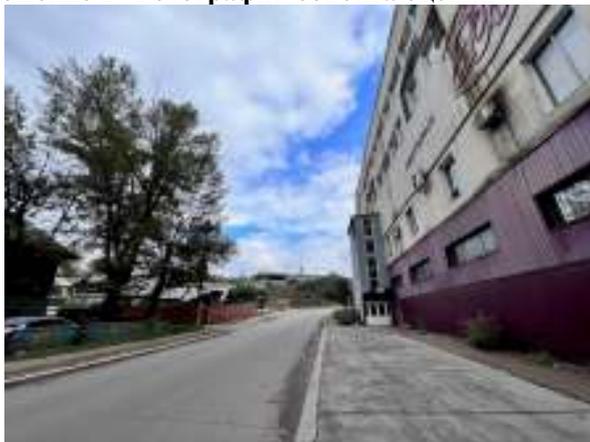
Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации; Части первой, второй– (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ) Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на дату оценки)
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», №135-ФЗ от 20 августа 1998 г. (с изменениями на дату оценки)
3. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
4. - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
5. - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
6. - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
7. - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
8. - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
9. - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
10. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
11. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;
12. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г. ;
13. 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.
14. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. (Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

Специальная литература:

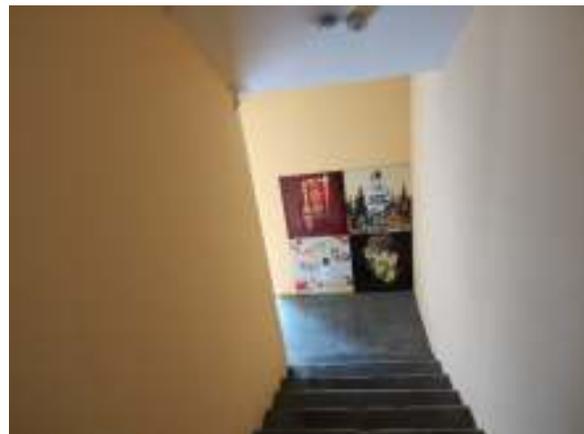
1. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
 2. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
 3. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
 4. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
 5. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
 6. Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
 7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
 8. Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
 9. Справочник оценщика недвижимости -2023 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2023г. под редакцией Лейфера Л.А.
- Методы и модели оценки недвижимости. Оценка в условиях недостатка информации. Современные статистические технологии. Лейфер Л.А. 2015г.

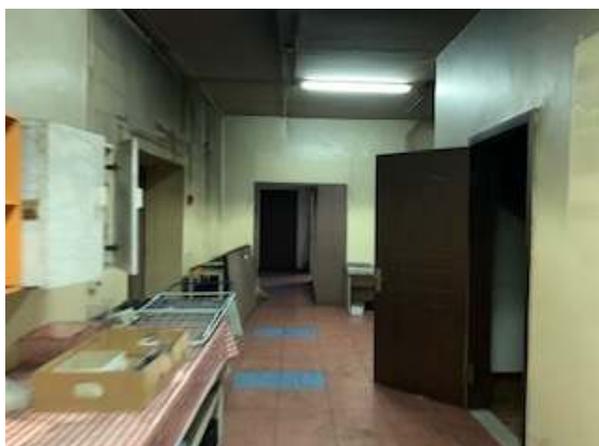
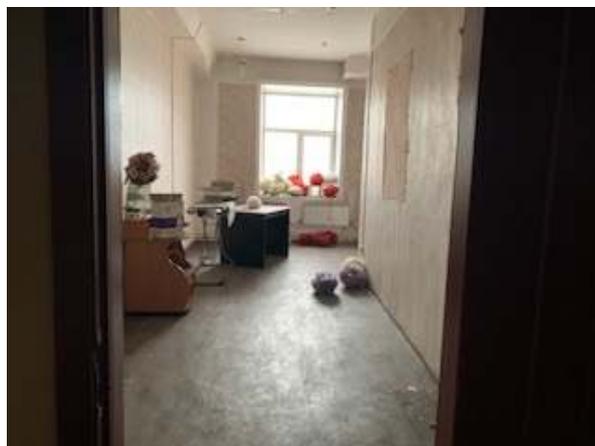
Приложение 1 Фотографии объекта оценки

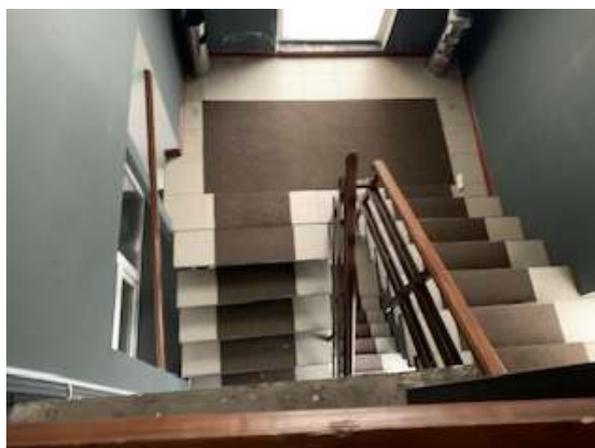




3 этаж.

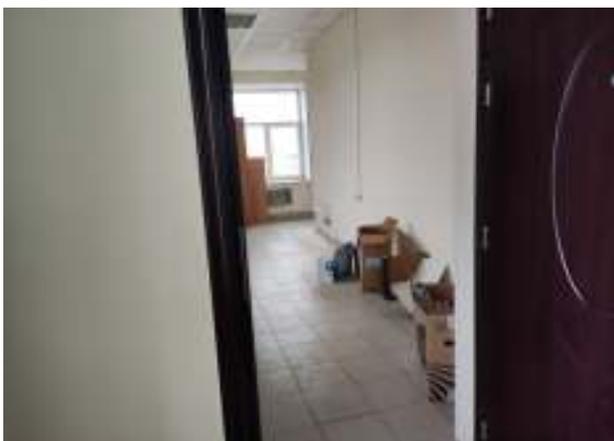


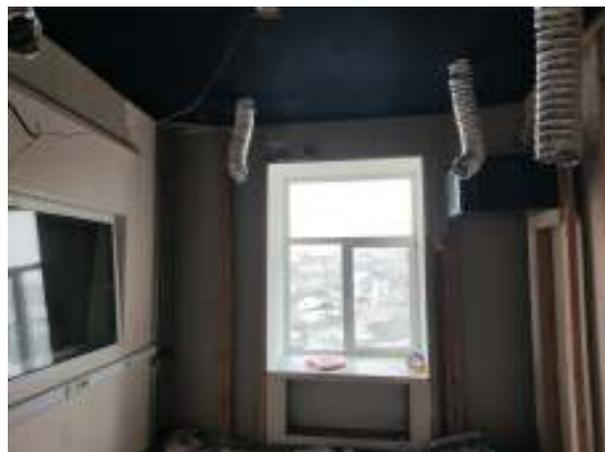




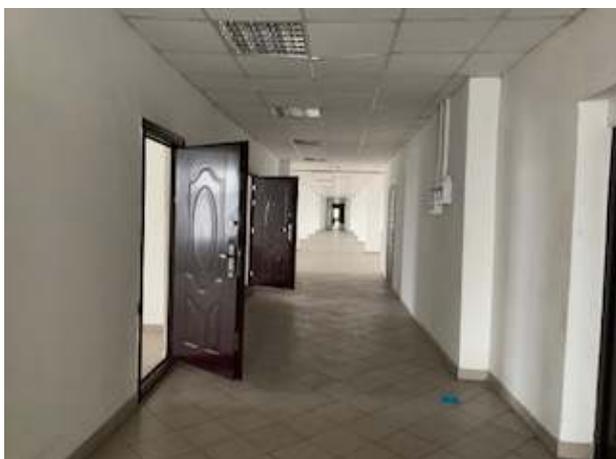


4 этаж

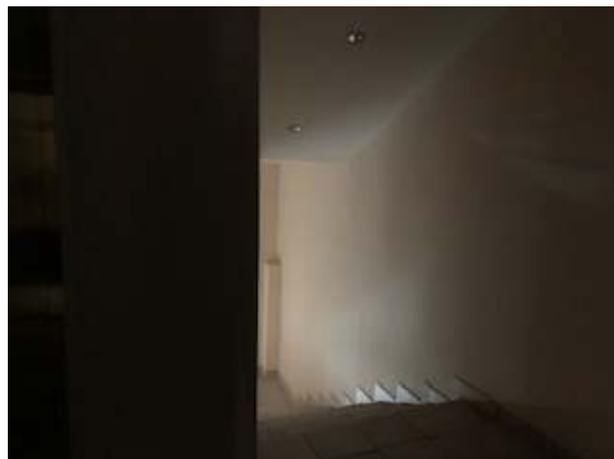
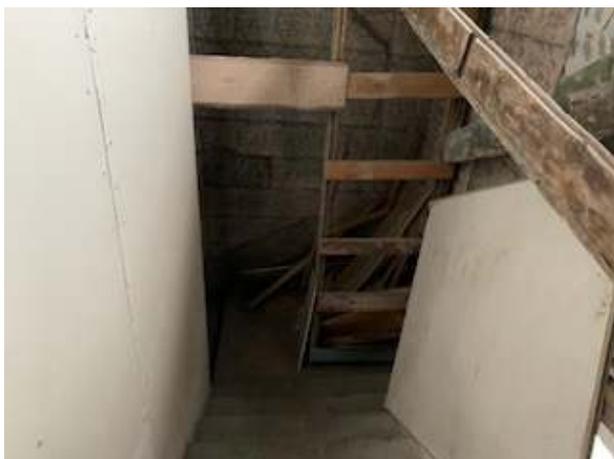








5 этаж







Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСИ

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2484004FC0007
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балхашинев, Блок F, офис 308.	
Объект страхования: во противоречии законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателя, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, поименованный в заявлении на страховании, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования) возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
СТРАХОВАЯ СУММА	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы.
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	одновременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2024 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2024 г. по «19» июня 2025 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения на такие расходы Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые вооруженные и бунтарские действия, военные мероприятия, эпидемии/нападения, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведется военная операция любого вида, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

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

СТРАХОВЩИК:

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

От имени Страховщика:

М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «17» июня 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

г. Москва

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

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Багдасарянова Эльвина Ауровна
Паспортные данные: Сер. 8112 №493958 выдан Отделом УЧМС России по Республике Бурятия и Железнодорожным р-н г.р. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671320, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Валуевское, квартал 3, д. 5 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СЦАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 115095, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2.
Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 25.09.2015 г., тел. адрес: probnetk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шолохова, д. 31, стр. Б,
Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 704-09-59, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору признаются всевозможные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба интеллекту, исключительному авторскому праву, изобретению, патенту, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также является не притязание на исключительность Российской Федерации на интеллектуальные интересы Страхователя, связанные с исполнением обязательств по Страхованию 1 расходом Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (исключительных претензий), связанных с осуществлением интеллектуальной деятельности. |
| 4. СТРАНОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страхователя и составленного Составом Страховщиков 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя и результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь по моменту причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является законченное у Страхователя решение на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (исключительных претензий) третьим лицам. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «19» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии уплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор прекращает свое действие по требованию (исключительным претензиям) и возмещению размера ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока иной давности (3 года), установленной законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховое возмещение по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, включая место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ): | 8.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по получении Страхователем третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105056, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 501139331). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии, подлежащей настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет платежей клиента, комиссия Банк-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При уплате страховой премии, настоящий Договор признается не заключенным и сумму не подлежит возврату по правилам, установленных для этой стороны. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Багдасарянова Эльвина Ауровна

СОСТРАХОВЩИКИ: 
 От Страховщиков: С.Ю. Архангельский





**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 038111-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Бадмацырновой Цыжигме Аюровна

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор

[Подпись]
А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 07 » июня 20 27 г.

АССОЦИАЦИЯ РАССКАЗЧИКОВ





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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацыреновой Цыжигмы Аюровны

(Ф.И.О. заявителя или законного представителя организации)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №038111-1 от 07.06.2024. Оценка недвижимости, действителен до 07.06.2027

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 18 лет

Общий стаж: 22 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

- Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001683 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
- Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001683 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

- Диплом №ПП 910028 от 27.05.2006 ФГОУ ВПО "БГСХА им. В.Р. Филиппова" (переподготовка в области оценки);
- Диплом №ДВС 0796100 от 17.05.2002 Бурятский государственный университет (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

Взнос в компенсационный фонд оплачен в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 13.06.2024 незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13 июня 2024 г.

Дата составления выписки 13 июня 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра _____



В.В. Зюриков

(подпись, печать)		
Лист №	Титул №	Базисная величина
14.05.2024 № 04/2024		
Кодированный номер: 05:24:000000:00103		

Возрастные данные здания, объекта недвижимости, в предмете оценки, в соответствии с требованиями.	Значимые структурные элементы объекта недвижимости
Удельные расходы на строительство в различных объектах недвижимости.	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы

Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы

Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы

Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы	Удельные расходы
Удельные расходы на строительство недвижимости.	Удельные расходы	Удельные расходы

Таблица 2

Выявлены нарушения законодательства Российской Федерации в области учета и отчетности в отношении зарегистрированных объектов

Полное наименование	Дата регистрации	Дата отчета	Код объекта	Код субъекта	Код вида недвижимости	Код назначения	Код вида использования	Код кадастрового назначения	Код вида назначения
1. Целевое назначение (для объектов недвижимости)									
2. Вид недвижимости (для объектов недвижимости)									
3. Вид назначения (для объектов недвижимости)									
4. Вид назначения (для объектов недвижимости)									
5. Вид назначения (для объектов недвижимости)									
6. Вид назначения (для объектов недвижимости)									
7. Вид назначения (для объектов недвижимости)									
8. Вид назначения (для объектов недвижимости)									
9. Вид назначения (для объектов недвижимости)									
10. Вид назначения (для объектов недвижимости)									
11. Вид назначения (для объектов недвижимости)									

Содержание	Содержание	Содержание
Содержание	Содержание	Содержание

Технический паспорт на
 здание
 Инвентаризационный
 лист

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация»
 по Республике Бурятия

КОПИЯ

Технический паспорт

на нежилое помещение

Производственное
 (основное назначение)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
 (нужное подчеркнуть)

Регион Бурятия

район Советский

город Улан - Удэ

По улице Очимика № 30 «Б»

Инвентарный номер	2328					
Условный номер						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Дата составления технического паспорта «18» апреля 2006г.

Наименование собственника объекта
 недвижимости на дату составления
 технического паспорта
ООО «Информационный ресурс»
 ООО «Оксис Ксенито»
собой владеет
 Представитель _____
 должность, Ф.И.О. _____ Подпись _____



Наименование организации технической
 инвентаризации, осуществляющей составление
 технического паспорта
 Филиал ФГУП
 «Ростехинвентаризация»
 по Республике Бурятия
 Представитель _____
 (должность, Ф.И.О.) _____ Подпись _____



М.П.

2. Экспликация к поэтажному плану

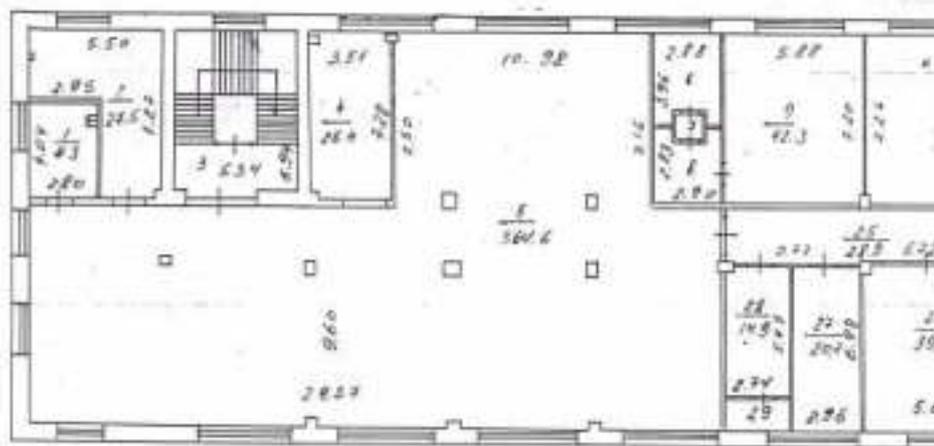
Дата записи	Литер по плану	этаж	№ помещения	№ по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру в м ²			Высота помещения по внутреннему обмеру в метрах
						Общая площадь	В том числе		
							процентная	подсобная	
18.04.06г	Г	3		1	подсобная	11,3	11,3		4,05
				2	кабинет	27,5	27,5		
				3	лестничная клетка	32,3		32,3	
				4	раздаточная	25,4	25,4		
				5	столовая	364,6	364,6		
				6	кабинет	10,6	10,6		
				7	тамбур	1,2		1,2	
				8	коридор	7,2		7,2	
				9	коридор	42,3	42,3		
				10	кабинет	48,7	48,7		
				11	цех	191,3	191,3		
				12	подсобная	5,5	5,5		
				13	лестничная клетка	31,6		31,6	
				14	цех	94,0	94,0		
				15	кабинет	36,8	36,8		
				16	кабинет	19,4	19,4		
				17	кабинет	19,7	19,7		
				18	склад	14,1	14,1		
				18а	подсобная	5,8	5,8		
				19	склад	17,5	17,5		
				19а	подсобная	7,9	7,9		
				20	склад	35,2	35,2		
				21	склад	40,4	40,4		
				22	кабинет	20,9	20,9		
				23	кабинет	25,5	25,5		
				24	кабинет	99,1		99,1	
				25	коридор	28,9		28,9	
				26	кабинет	39,2	39,2		
				27	кабинет	20,7	20,7		
28	вент камера	14,9		14,9					
29	вент камера	3,9		3,9					
итого по 3 этажу:						1343,4	1124,3	200,3	18,8
									3,
		4		1	кабинет	27,5	27,5		
				2	кабинет	5,7	5,7		
				3	коридор	4,5		4,5	
				4	лестничная клетка	32,9		32,9	
				5	кабинет	12,6	12,6		
				6	кабинет	26,7	26,7		
				7	кабинет	61,2	61,2		
				9	кабинет	20,0	20,0		
				10	кабинет	42,4	42,4		
				11	кабинет	38,5	38,5		
				12	кабинет	45,9	45,9		
				13	кабинет	11,4	11,4		
				14	кабинет	8,6	8,6		
				15	кабинет	9,0	9,0		
				16	кабинет	11,5	11,5		
				17	кабинет	62,3	62,3		

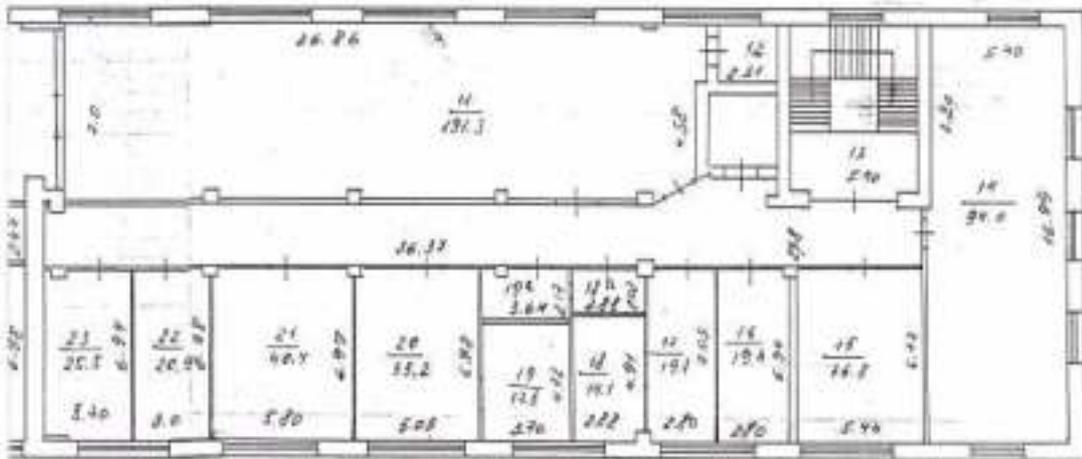
2. Экспликация к поэтажному плану

Дата записи	Литер по плану	этаж	№ помещения	№ по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру в м ²			Высота помещения по внутреннему обмеру в метрах
						Общая площадь	В том числе		
							производственная	подсобная	
18.04.06г	Г			18	кабинет	22,0	22,0		
				19	кабинет	17,6	17,6		
				20	кабинет	5,8	5,8		
				21	лестничная клетка	31,6		31,6	
				22	аккумуляторная	27,9	27,9		
				23	тамбур	4,1		4,1	
				24	кабинет	19,6	19,6		
				25	АТС	40,0	40,0		
				26	кабинет	18,7	18,7		
				27	кабинет	21,1	21,1		
				28	подсобная	3,9		3,9	
				29	кабинет	35,7	35,7		
				30	кабинет	21,4	21,4		
				31	кабинет	18,7	18,7		
				33	коридор	100,1		100,1	
				34	кабинет	62,2	62,2		
				35	кабинет	19,7	19,7		
				36	кабинет	21,4	21,4		
				37	кабинет	25,2	25,2		
				38	шкаф	0,7		0,7	
				39	кабинет	20,4	20,4		
				40	кабинет	61,0	61,0		
				41	кабинет	20,0	20,0		
				42	кабинет	20,0	20,0		
				43	кабинет	40,9	40,9		
				45	кабинет	120,5	120,5		
				48	коридор	98,6		98,6	
					итого :	1319,5	1043,1	276,4	
					Антресоль				
				1	подсобная	21,7	21,7		
					Всего по 4 этажу:	1341,2	1064,8	276,4	
		5		1	кабинет	10,6	10,6		3,86
				2	санузел	18,3		18,3	
				3	подсобная	10,2		10,2	
				4	лестничная клетка	31,9		31,9	
				5	производственное	83,3	83,3		
				6	кабинет	133,4	133,4		
				8	производственное	65,8	65,8		
				9	производственное	321,4	321,4		
				11	кабинет	19,9	19,9		
				12	лестничная клетка	32,2		32,2	
				13	кабинет	117,6	117,6		
				17	кабинет	15,6	15,6		
				18	кабинет	15,6	15,6		
				22	кабинет	89,9	89,9		
				23	производственное	160,7	160,7		
				28	кабинет	63,7	63,7		
				29	кабинет	12,2	12,2		
				30	кабинет	17,2	17,2		
				31	кабинет	4,7	4,7		

2. Экспликация к поэтажному плану

Дата замера	Литер по плану	этаж	№ помещения	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру в м ²			Высота помещений по внутреннему обмеру метрами
					Общая площадь	В том числе		
						проходная	подсобная	
18.04.06г	Г	5	32	кабинет	13,2	13,2		
			33	кабинет	5,5	5,5		
			34	кабинет	6,1	6,1		
			35	коридор	41,5		41,5	
			36	кабинет	55,4	55,4		
			итого :	1345,9	1211,8	134,1		
	Антресоль	1	подсобная	20,8	20,8			
			Всего по 5 этажу :	1366,7	1232,6	134,1		
			Всего :	4051,3	3421,7	610,8	18,8	
			в тч лестничные клетки	192,5			места общего пользования	





ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РОСТ-ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ" по Республике Бурятия			Лист №
Виды объектов на строение № 9			М/1
по улице <u>Ольга Мухоморова</u> № 10 ^а			
г. Улан-Удэ			
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
11.08.06	Технический	Ромашкин	
			Бурятия



№ документа	Лист №
ПРОЕКТ РАБОТЫ	№
наименование объекта	Г/М:
Дачное хозяйство № 308	
№ документа	Лист №
18.04.06	1
18.04.06	2

3. Общие сведения по помещению

Помещение расположено на 3, 4, 5 этажах.

1. основное назначение производственное
2. использование производственное
3. год постройки 1963
4. общая площадь помещения 4051,3 кв. м.
5. в т.ч. подземной части _____ кв. м.

4. Техническое описание конструктивных элементов и благоустройства

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Процент износа элемента
1	2	3	4
1	фундамента	железобетонные блоки	30
2	стены	кирпичные, оштукатуренные	40
3	перекрытия	железобетонное	30
4	полы	бетонные, мраморная крошка, метлахская плитка, дощатые окрашенные, покрыты ДСП, окрашенные	50
5	крыша	шиферная	40
6	окна	двойные глухие	
7	двери	филенчатые	40
8	отделочные работы	штукатурка побелка	40
9	Оборудован:		
	водопроводом	да	
	электроосвещением	да	
	отоплением	да	
	канализацией	да	
	телефонизацией		
	мусоропроводом		
	горячим водоснабжением	да	
10	прочее		10
	процент износа		40 %

6. Исчисление стоимости помещения в ценах 01.01.99г.

Литер по плану	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Номер сборника	Стоимость по таблице	Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость
Г	Основное					18553979		
					в тч S=4051,3м ²	11088165	40	6652899

Балансовая стоимость в ценах _____ года
691251 рублей.

6. Сведения о регистрации права собственности

Дата записи	Полное наименование предприятия, учреждения или организации	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие	Подпись лица
11.12.03г	ООО «Омега-Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г № 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Омега-Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г № 03-АА № 151766		
11.12.03г	ООО «Омега-Кесенин»	Свидетельство о государственной регистрации права от 11.12.03г № 03-АА № 151766		



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

8. Отметки о последующих обследованиях

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



К сведению собственника помещения

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

Приложение 4. Информация об объектах аналогах.

Свободного назначения, 2031 м²

60 000 000 Р

8 830 372-21-11

О помещении

История объекта
Материал отделки фасада
Состояние инженерных сетей
Типовой проект

Отчёт о бизнес-потенциале

Расположение

Полное наименование: ООО «Свободное Назначение»

60 000 000 Р

8 830 372-21-11

Описание

Помещение площадью 2031 кв. м, расположенное по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Свободного Назначения, 2031 м². Помещение предназначено для размещения торговых точек, кафе, ресторанов, магазинов и т.д. Помещение имеет все необходимые коммуникации и оборудование. Помещение находится в центре города, в шаговой доступности от метро, автобусных остановок, школ, детских садов, парков и т.д. Помещение имеет высокий уровень освещенности и хорошую звукоизоляцию. Помещение находится в здании, которое является объектом культурного наследия.

О здании

Помещение в эксплуатации

Удобность от метро, парковка

Парковка на улице, Бесплатная

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2031_m_423777070

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

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

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

Здание, 1 364 м²

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












3 фото

 Площадь: 1 364 м²
 Этажность: 3

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

 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Шена Гур
 Деловые товарищи

 БРОКЕР
Дария Гонимоев



Первый премиальный дом в Краснодаре. Последние квартиры

 ЮНТОЛОВО
 Новый квартал у парка

Скидка 1.1 млн руб.

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

Агентство недвижимости | Советский | На карте | Подробное описание

Здание, 1 364 м²

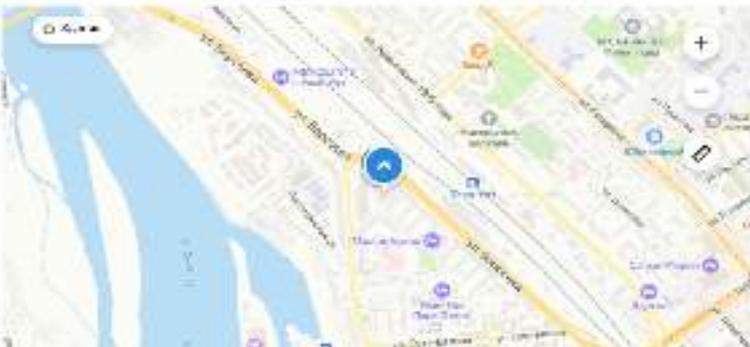
50 000 000 Р

36 657 Р за м²

+7 924 457-37-40
+7 924 457-37-20

Площадь: 1364 м². Этажность: 3. Коммунальные услуги: 3 руб/м².

Бурятия, респ., Улан-Уда, р-н Советский, ул. Борзова, 33А



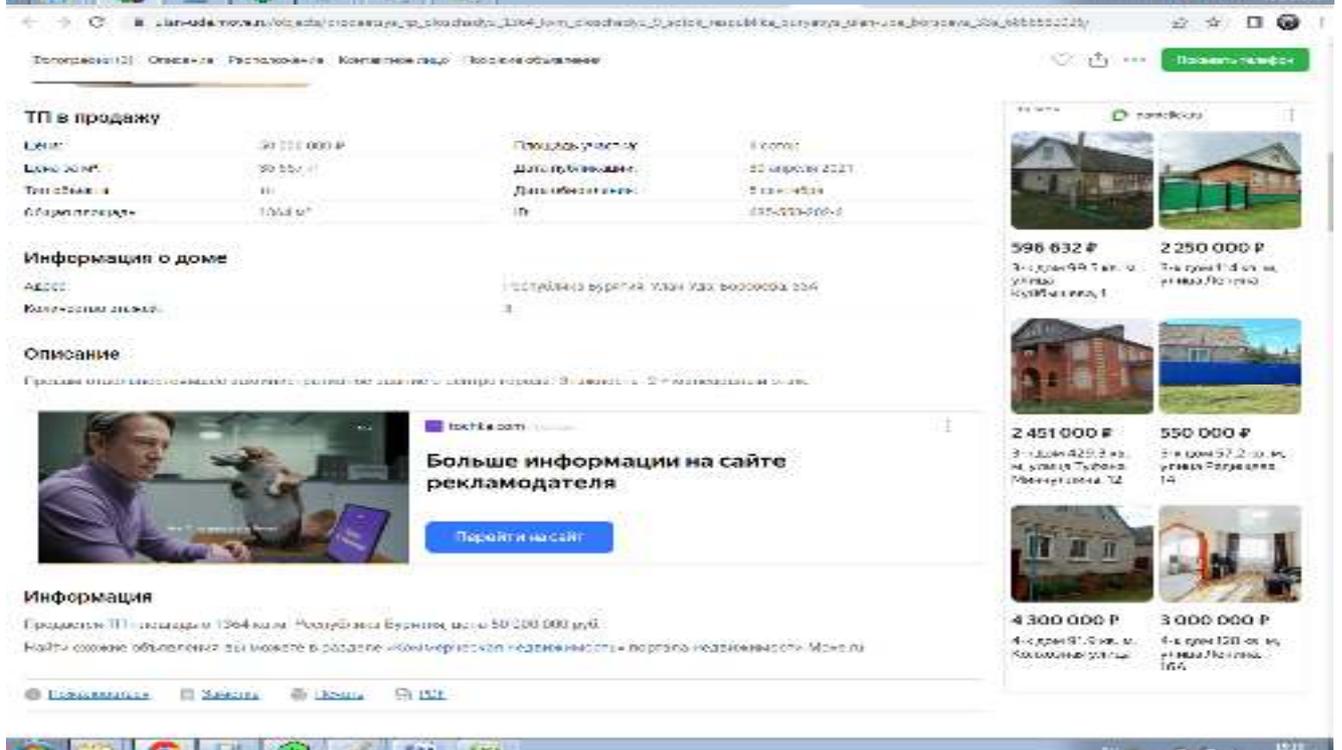
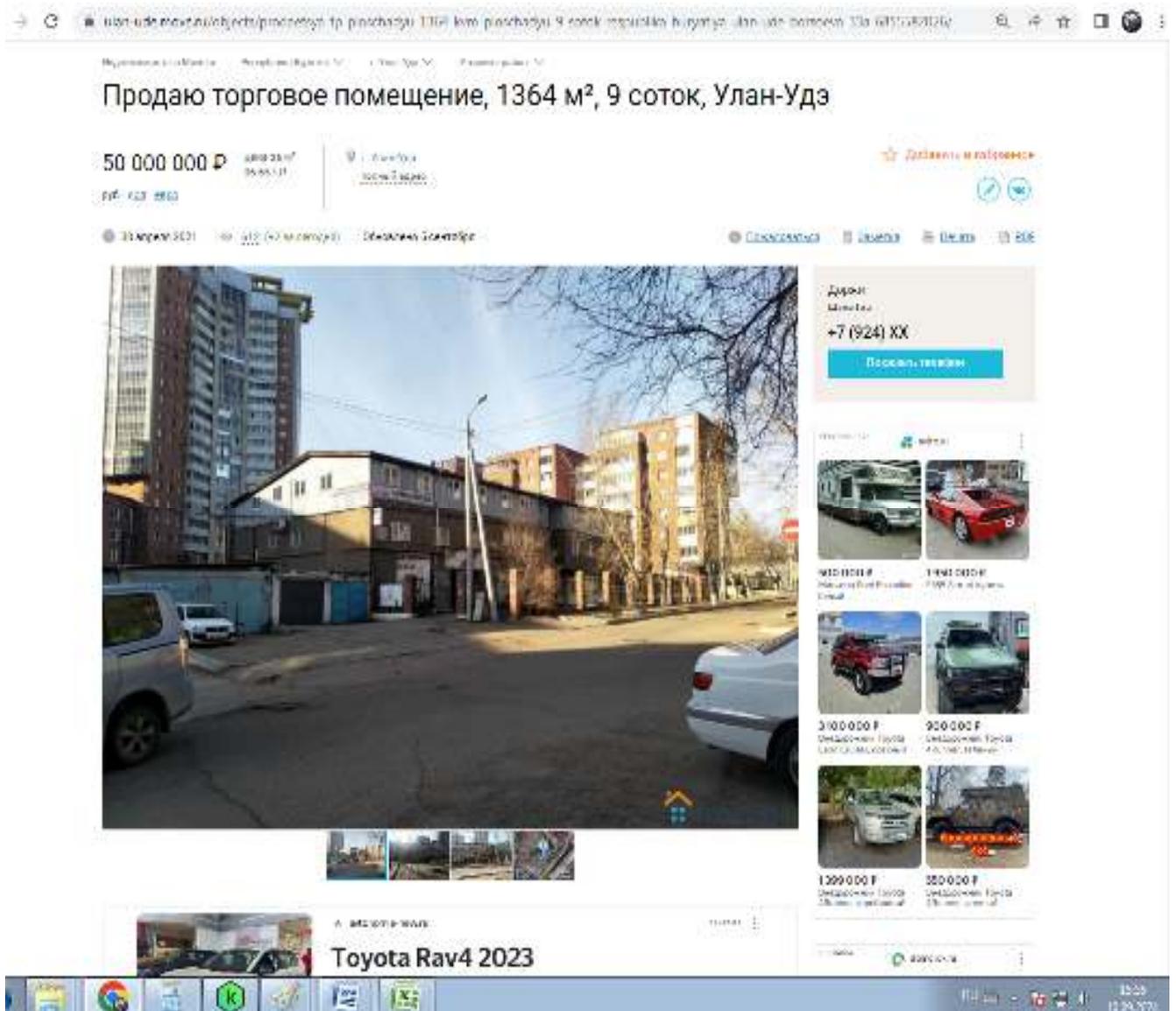
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Шена Гур
 Деловые товарищи

 БРОКЕР
Дария Гонимоев



ЖК бизнес-класса «Сибирьков» в Дзержинском районе

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



https://ulan-ude.move.ru/objects/productsya_tp_ploschadyu_1364_kv_m_ploschadyu_9_sotok_respublika_buryatiya_ulan-ude_borsoeva_33a_685582026/

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

галерея | о недвижимости | адреса сервисов | ипотека | как купить недвижимость

Посмотреть 27 фото

Офис, 778.7м²
 р-н Салны, ул. Бабушкина, 193
[На карте](#)

22 000 000 Р
 28 252 Р/м²
[Рассчитать ипотеку](#)
 Стоимость услуг для покупателя бесплатно

Специалист по недвижимости
 +7 (30) ...Показать
 или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
 +7 XXX XXX XXX
[Перезвоните мне](#)
 Нажав кнопку, вы даете согласие на обработку персональных данных

Описание
 Изменено: 31.08.24 · 741 просмотр

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

Преимущества работы с компанией «Этажи»
 Проконсультируем по инвестиционной привлекательности недвижимости и поможем с юридическими вопросами
[Подробнее](#)

15:18
20.09.2024

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/4508606/>

The screenshot shows a real estate listing on the website Domclick.ru. The main listing is for a commercial office space (коммерческое помещение) with a total area of 787 sqm, located in the Republic of Buryatia, Ulan-Ude, at Mikheyevskaya Street 140A, 30B. The price is listed as 8,200,000 RUB. The listing is from 2016 and is under renovation (под мажорной реконструкцией). The agent is Vladimir Baidinov, who has been active on the site for 11 months. The listing includes several photos of the building and interior spaces. A sidebar on the right contains contact information and a 'Write' button. Below the main listing, there is a 'Description' section and a 'Parameters of the object' section. At the bottom right, there is a promotional banner for the 'SMIT kvartal' residential complex in the 140B district, showing different apartment types and prices.

Улан-Удэ, Республика Бурятия

Продается коммерческое помещение с/р. назначения, 787 м²
8 200 000 Р
 30 425 руб/м²
 Хит продаж!

Владимир Байдinov
 11 объявлений
 На Домклик 2 года 11 мес.

АТРИУМ Центр Недвижимости

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

+7 (864) 420-01-07

Написать

787 м²
 Площадь

-1 этаж
 Этаж

2016
 Год постройки

Республика Бурятия, Улан-Удэ, микрорайон 140А, 30В

объявлено 2 марта

Описание

Продается новое просторное помещение в 30а микрорайона д. 30Б.

Помещение находится в цоколе дома на железобетонной основе площадью 140а квартал, что обеспечивает хороший трафик.

Площадь помещения: 787 кв. м

Плюсы объекта

Параметры объекта

Площадь	787 м ²	Тип здания	Отдельное здание
Состояние	Под мажорной реконструкцией	Тип сделки	Свободная продажа
Год постройки	2016	Этаж в здании	1

ЖК «СМИТ-квартал в 140Б мкр.»

- 1-комн. от 3,5 млн Р
- 2-комн. от 5,4 млн Р
- 3-комн. от 6,5 млн Р

SMIT застройщик

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

The screenshot shows a real estate listing on the website ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/306010530/. The listing is for a commercial office space with a total area of 1,337.8 m². The price is listed as 30,700,000 RUB. The listing includes a main photo of the office interior, a gallery of 30 photos, and a contact form with a phone number +7 983 450-68-69. The listing is from the real estate agency 'Этажи Улан Удэ' (Etazhi Ulan Ude) and is managed by the agent 'Булгакова Елена Геннадьевна' (Bulgakova Elena Genadievna). The listing is marked as 'Свободно' (Free) and '2 из 2' (2 of 2 floors). The listing is also marked as 'Площадь 1 337,8 м²' (Area 1,337.8 m²).

В приложении — быстро и удобно

Продается Офис, 1 337,8 м²

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Хоринская ул. 1А. На карте

Обновлено: 5 сент, 19:55 | 17 просмотров, 1 за сегодня

30 фото

30 700 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 29 779 000

Цена за метр: 22 949 ₽

Налог: НДС включен: 9 116 666 ₽

+7 983 450-68-69

Номер только для звонков, сообщения на работу

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Ищете, как пользоваться в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Этажи Улан Удэ
Документы проверены

риелтор
Булгакова Елена Геннадьевна

Площадь: 1 337,8 м² | Этаж: 2 из 2 | Помещение: Свободно

Продается нежилое 2-х этажное помещение, общей площадью 1337,8 кв.м., здание кирпичное, 1972 года постройки.

Первый этаж площадь 8012,8 кв.м.: котельная, производственные, складские помещения и др.
Площадь второго этажа 325 кв.м: кабинеты, складские помещения

Открыть в сайте | сегодняшний день помещению сдано в краткосрочную аренду. 1-й этаж занимает банк (долгосрочная)

16:49
12.02.2024

<https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/306010530/>