



# 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 № 46-3/25

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



<b><u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u></b>	25 февраля 2025 г.
<b><u>Дата составления отчета:</u></b>	07 марта 2025 г.
<b><u>Основание для проведения оценки:</u></b>	Задание на оценку № 54 от 27.02.2025г. к договору № 10-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<b><u>Заказчик оценки:</u></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Селена»
<b><u>Исполнитель:</u></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»

УЛАН-УДЭ,  
2025 г.

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 54 от 27.02.2025 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 **25.02.2025 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 25.02.2025 г. по 07.03.2025 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:** 25.02.2025 г.

**Вид отчетности:** 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):** 25.02.2025 г.

**Дата составления Отчета:** 07.03.2025 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):*

**49 310 00**

**(сорок девять миллионов триста десять тысяч ) рублей**

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с последующими изменениями от 14.02.2024г.); а так же в соответствии с Федеральными стандартами, Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в том числе : Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - [ФСО I](#)); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V); - Федеральный [стандарт](#) оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI), - Федеральный стандарт, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611 в редакции от 14.04.2022г., Свод стандартов АС «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2023).

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»  
07.03.2025г.



Ц.А. Бадмацыренова



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО</b> .....	<b>2</b>
<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>4</b>
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
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>12</b>
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.....	16
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>19</b>
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	19
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия .....	21
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки .....	22
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости .....	23
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.....	35
<b>4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>36</b>
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
<b>5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>38</b>
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.....	49
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ</b> .....	<b>52</b>
<b>7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ</b> .....	<b>53</b>
<b>8. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ</b> .....	<b>54</b>
Перечень используемых источников информации.....	54
Приложение 1 Фотографии объекта оценки .....	55
Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика.....	66
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	46-3/25 от 07.03.2025 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 54 от 27.02.2025 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)	25.02.2025 г.
Период проведения работ	27.02.2025- 07.03.2025г.
Дата составления Отчета	07.03.2025г.
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	49 310 000 рублей
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не использовался
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	49 310 000 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 № 54 от 27.02.2025 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 – 25.02.2025 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)	25.02.2025 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
<b>ЗАКАЗЧИК</b>	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
<b>РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА</b>	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	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна	
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.	
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5	
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».	
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 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 02.12.2024г . с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.01.2025г. по 30.06.2026 г.	
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	
<b>Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора</b>		
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава	
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064	
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г	
ИНН/КПП	0326499191/032601001	
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308	
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11	
<b>Страховой полис</b>	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2024 г по 19 июня 2025 г. Страховой полис № 24840B4FC0007., выдан 17.06.2024г.	
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»</b>		
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 2023.

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 МСФО<sup>1</sup>, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

<sup>1</sup> [http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej\\_standart\\_fo/docs/](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. Оцимика, дом № 30Б.
Расположение (этажность)	Помещения расположены на 3,4,5 этажах
Кадастровый (или условный) номер	03:24:000000:59103
Фактическое использование объекта оценки	На момент оценки, помещения не используются, помещение расположенное на 3-ем этаже ранее использовалось как банкетный зал – ресторан.
Документы представленные для оценки	- Копия технического паспорта на нежилое помещение. - Копия Выписки из ЕГРН от 14.05.2021г.

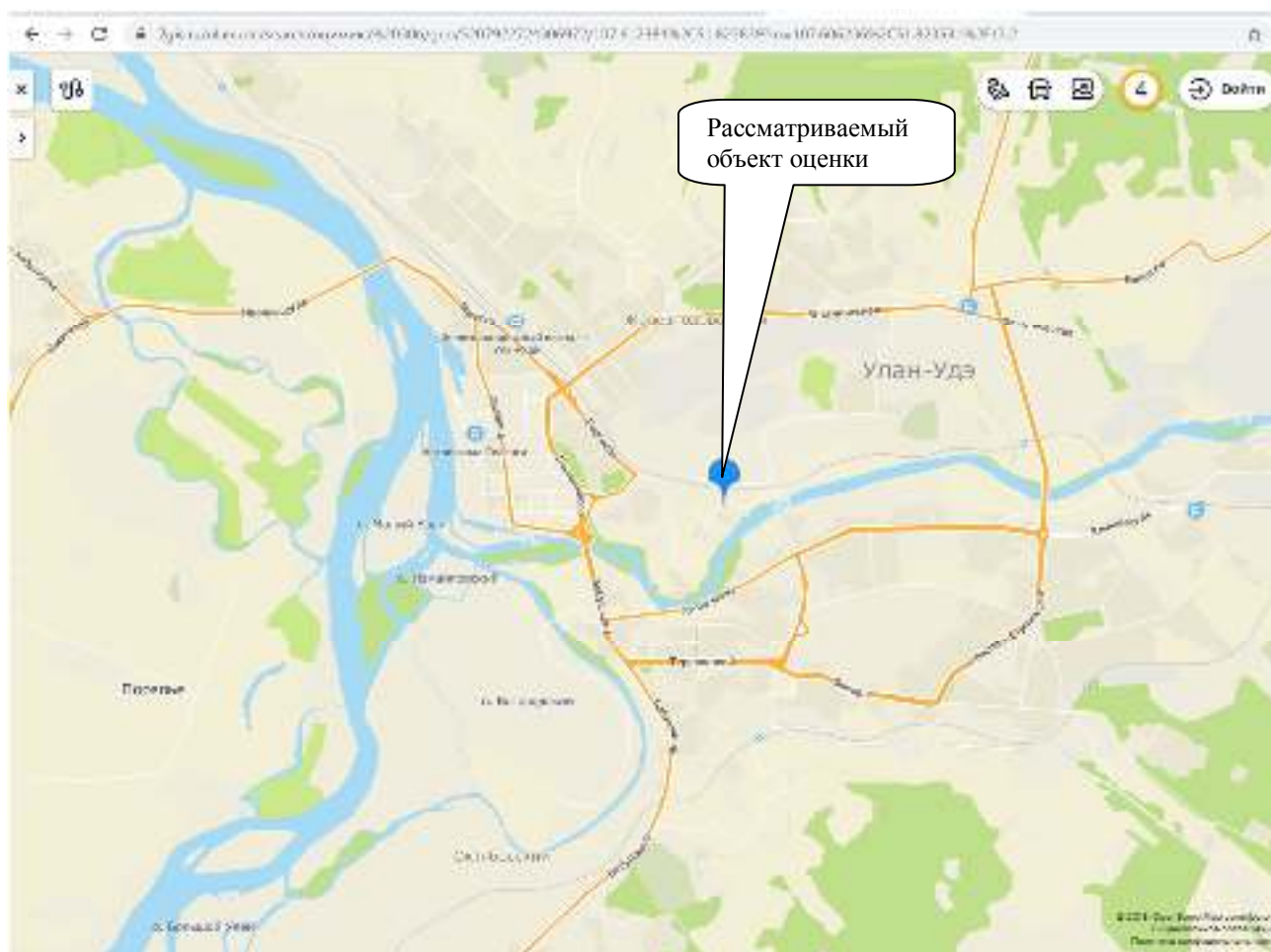


Рис.1 Локальное местоположение объекта оценки в пределах города Улан-Удэ



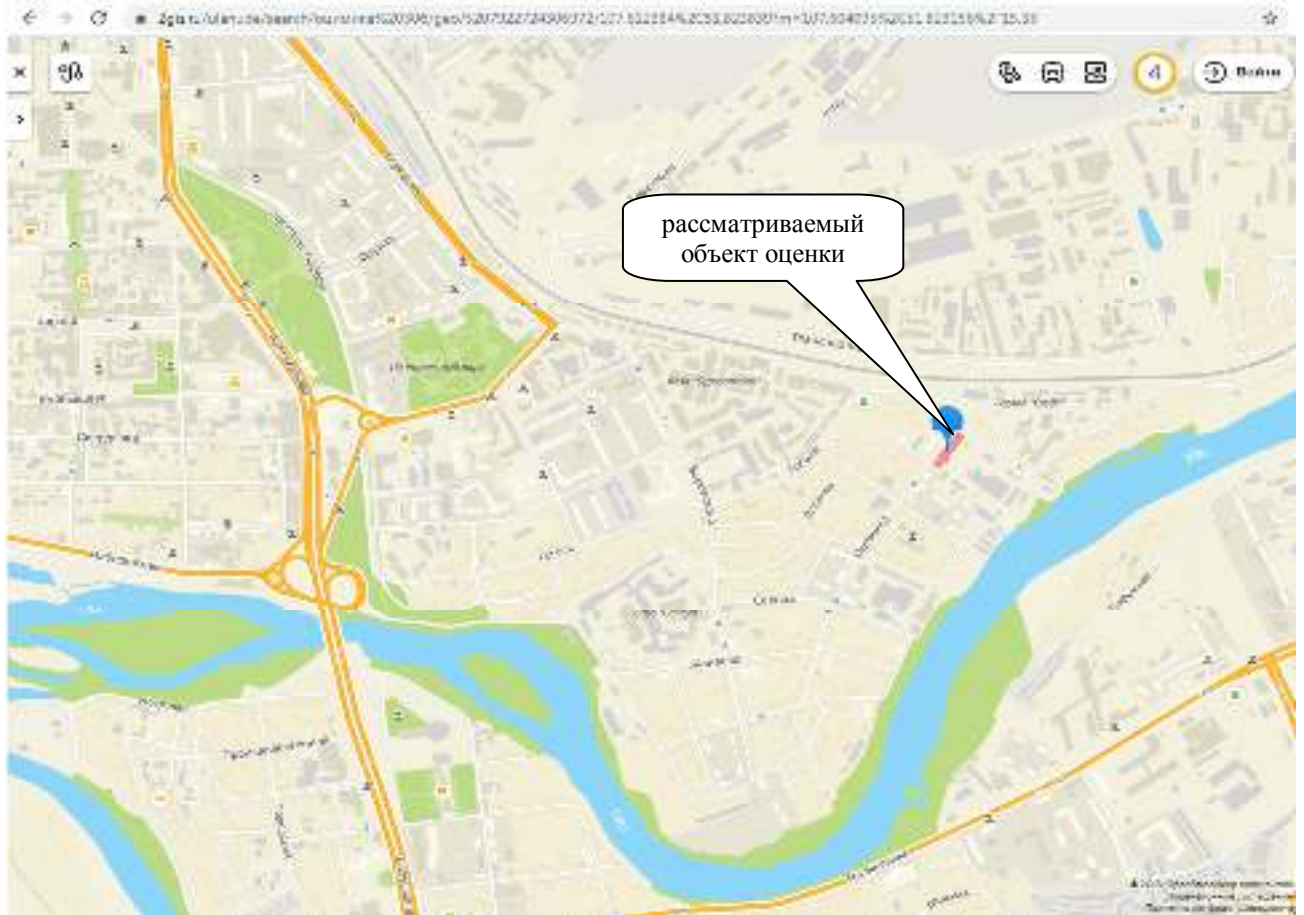


Рис. 2. Локальное местоположение объекта оценки

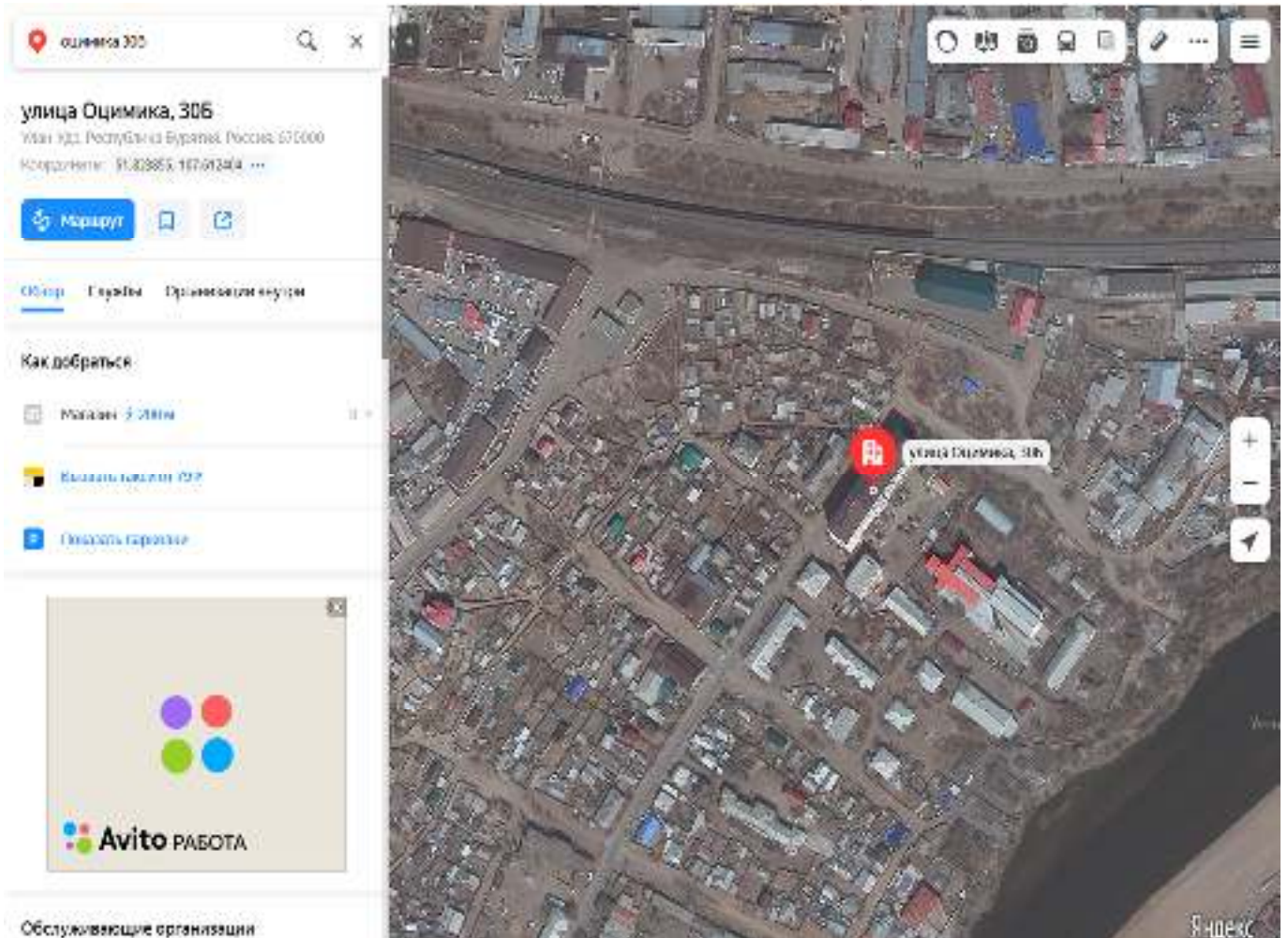


Рис. 3. Местоположение объекта оценки. Вид со спутника



Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемого объекта приведены в таблицах 6 – 8.

**Таблица 6. Идентифицирующие характеристики объекта оценки**

Наименование	Показатель, описание и характеристики
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение, назначение нежилое
Адрес ( местоположение )	РФ, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцимика, дом № 30Б.
Номера на поэтажном плане:	кадастровый номер объекта: 03:24:000000:59103. 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, филенчатые	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, 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. В отдаленном расположении есть общеобразовательная школа, детский сад, межшкольный учебный центр, медицинские учреждения и т.д. В ближайшем окружении объекта оценки только старая постройка.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	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.



Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах города.

Типовые зоны в пределах города		Код
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города	I
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территории бизнес-центров и крупных торговых центров	II
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высокорезными зданиями	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV
Окраины городов, промзоны	Окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V

Таблица 8. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города		Код
Районы крупных автомагистралей города	Территории автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали).	VI

Рис. 4. Территориальные зоны в пределах города. Справочник оценщика недвижимости 2024г. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер. Л.А. (стр. 68-69)

Согласно данной классификации объект оценки относится к районам вокруг крупных промпредприятий, территорий старой застройки.

## 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 <sup>2</sup>	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 соответствие 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

<sup>2</sup> 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.



зал, имеют все необходимое техническое оснащения для данного вида помещений, а помещения расположенные на 4 и 5 этажах рассматриваются как офисные помещения и сходные типы объектов.

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

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



Таблица 6. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
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.

Рис. 5. Классификация объектов коммерческой недвижимости. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. 2024г. ( стр. 59-60)





Таблица 6. Продолжение.

№ г.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<i>Объекты свободного назначения</i>		
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/помещением 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.
<i>4 Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</i>		
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 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. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. 2024г. ( стр. 59-60)

### 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

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Итоги 2024 года.<sup>3</sup>

В соответствии с 1-й оценкой Росстата, рост ВВП по итогам 2024 года составил +4,1% г/г, что на уровне уточнённой оценки за 2023 года. (3-я оценка +4,1% г/г). Номинал ВВП за 2024 год составил 200,0 трлн руб., увеличившись практически в два раза за 4 года несмотря на ковидные ограничения и санкции. Ранее такой результат был достигнут за 10 лет. По оценке Минэкономразвития России, в декабре 2024 года рост ВВП

<sup>3</sup>[https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bfff1c50dc164890f91407/o\\_tekushchev\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_itogi\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/195754c7897bfff1c50dc164890f91407/o_tekushchev_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2024_goda.pdf)

составил +4,5% г/г после +3,6% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора рост на +0,9% м/м SA после +0,0% м/м SA в ноябре.

2. Индекс промышленного производства по итогам 2024 года вырос на +4,6% г/г, что выше показателя 2023 года (+4,3% г/г). При этом в декабре 2024 года наблюдалось значительное ускорение темпов роста выпуска промышленной продукции – до +8,2% г/г после +3,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – до +12,3% в декабре после +9,0% в ноябре. С исключением сезонности в декабре промышленность выросла на +1,8% м/м SA после +0,5% м/м SA в ноябре.

3. Обрабатывающие производства в 2024 году были основным источником промышленного роста. Их выпуск увеличился на +8,5% г/г, несмотря на высокую базу 2023 года, когда выпуск увеличился на +8,7% г/г. Тем самым совокупный рост за 2 года достиг почти +18%. В декабре обрабатывающий сектор показал рекордный в течение года рост на +14,0% г/г после +7,1% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности также отмечается ускорение темпов роста до +21,4% после +17,8% месяцем ранее. С устранением сезонности в декабре рост выпуска составил +2,1% м/м SA после +0,8% м/м SA в ноябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Итоги 2024 года».

4. Рост объема строительных работ по итогам 2024 года составил +2,1% г/г после роста на +9,0% г/г в 2023 году. В декабре в годовом выражении уровень прошлого года превышен на +7,5% г/г после +0,5% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности ускорение темпов роста до +14,4% после +3,6% в ноябре.

5. В 2024 году объем оптовой торговли, несмотря на высокую базу прошлого года (+8,9% в 2023 году), вырос на +6,8% г/г. В декабре объем оптовой торговли увеличился на +3,3% г/г после +3,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности рост на +14,1% в декабре после +21,2% месяцем ранее.

6. В 2024 году грузооборот транспорта увеличился на +0,4% г/г после -0,6% г/г в 2023 году. В декабре грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после роста на +2,2% г/г в ноябре, к уровню двухлетней давности – рост на +4,7% после +3,7% ранее. По итогам 2024 года отмечается рост грузооборота по большинству видов транспорта. Так, по автомобильному – рост на +6,5% г/г, по морскому – на +5,5% г/г, по воздушному – на +11,0% г/г.

7. Потребительская активность в 2024 году была на высоком уровне. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению по итогам 2024 года вырос на +6,4% г/г после +8,0% г/г по итогам 2023 года. В декабре прирост составил +4,8% г/г в реальном выражении после +5,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности практически без изменений – +15,2% после +15,4% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот розничной торговли в 2024 году продемонстрировал прирост на +7,2% г/г после +8,0% г/г в 2023 году. В декабре рост оборота составил +5,2% г/г в реальном выражении после +6,0% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности – +16,5% после +17,2% месяцем ранее. С учетом сезонности -0,4% м/м SA. Рост платных услуг населению в 2024 году составил +3,3% г/г после +6,9% г/г по результатам 2023 года. В декабре рост составил +2,1% г/г после +2,4% г/г в ноябре. К уровню двухлетней давности +9,0% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее. С учетом сезонного фактора -0,3% м/м SA. Оборот общественного питания в 2024 году увеличился на +9,0% г/г после +13,9% г/г в 2023 году. В декабре ускорение темпов роста до +10,7% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +23,5% после +20,1% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA.

8. На протяжении прошедшего года рынок труда демонстрировал высокую устойчивость – наблюдался высокий рост заработных плат на фоне низкой безработицы.

Уровень безработицы по итогам 2024 года составлял в среднем 2,5% от рабочей силы. В декабре уровень безработицы, как и в предыдущие 2 месяца, оставался на историческом минимуме в 2,3% от рабочей силы. Темпы роста заработной платы в ноябре (по последним оперативным данным) немного выросли. В номинальном выражении рост составил +16,8% г/г после +16,4% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,3% г/г после +7,2% г/г, а её размер составил 86 399 рублей. По итогам 11 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,8% г/г, реальной заработной платы – +8,7% г/г, а её размер 84 241 рубль. Рост реальных денежных доходов по итогам 2024 года составил +8,4% г/г, ускорившись относительно 2023 года (+6,5% г/г) и достигнув наибольших значений с 2008 года. В 4 квартале 2024 года реальные доходы выросли на +8,6% г/г после +12,5% г/г в предыдущем квартале.

Реальные располагаемые доходы по итогам 2024 года выросли на +7,3% г/г (+6,1% г/г в 2023 году), а в 4 квартале на +4,1% г/г после +10,9% г/г кварталом ранее. По всем компонентам доходов наблюдалась положительная динамика по итогам 2024 года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2024 году внесли оплата труда наёмных работников +5,1 п.п. (+8,3% г/г в реальном выражении) и доходы от собственности +2,3 п.п. (+32,4% г/г). Положительный вклад также за счёт доходов от предпринимательской деятельности +0,4 п.п. (+5,5% г/г) и социальных выплат +0,3 п.п. (+1,7% г/г).

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 26 февраля 2025 года.<sup>4</sup>

На неделе с 18 по 24 февраля 2025 года инфляция составила 0,23% н/н. Продовольственная инфляция на отчетной неделе составила 0,35% н/н. На плодоовощную продукцию цены изменились на 0,97% н/н, на остальные продовольственные товары – на 0,29% н/н. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе цены снизились на -0,01% н/н. В секторе услуг динамика цен составила 0,30% н/н.

Потребительская инфляция с 18 по 24 февраля.

1. На неделе с 18 по 24 февраля 2025 года инфляция составила 0,23%.

2. Продовольственная инфляция на отчетной неделе составила 0,35% н/н. На плодоовощную продукцию рост цен составил 1,0%. Подешевели огурцы (-1,4%), на помидоры цены изменились на 1,9%, снизились темпы

<sup>4</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/b5adff5648e596e5eed28c554e30b9d0/o\\_tekushchey\\_cenovoy\\_situacii\\_26\\_fevralya\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/b5adff5648e596e5eed28c554e30b9d0/o_tekushchey_cenovoy_situacii_26_fevralya_2025_goda.pdf)

роста цен на капусту (1,5% н/н). Темпы роста цен на картофель составили 3,1% н/н. На продукты питания за исключением плодоовощной продукции динамика цен составила 0,29% н/н. На уровне предыдущей недели сохранился рост цен на молоко и молочную продукцию (0,4% н/н), на масло подсолнечное (0,1% н/н), хлеб и хлебобулочные изделия (0,3% н/н). Приостановился рост цен на сахар (0,0% н/н). На масло сливочное цены снизились (-0,1% н/н). Также подешевели макаронные и крупяные изделия (-0,1% н/н), мука пшеничная (-0,2% н/н). Ускорилось удешевление мяса кур (до -0,5% н/н), продолжилось снижение цен на яйца (-0,5% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров на неделе с 18 по 24 февраля цены снизились на -0,01% н/н. Ускорилось удешевление электрои бытовых приборов (-0,6% н/н). На новые импортные легковые автомобили на отчетной неделе околонулевой рост цен (0,02% н/н), на отечественные легковые автомобили рост цен замедлился (0,08% н/н). На строительные материалы рост цен сохранился на уровне предыдущей недели (0,1% н/н). На бензин и дизельное топливо умеренный рост цен: 0,08% н/н и 0,06% н/н соответственно.

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 18 по 24 февраля темпы роста цен составили 0,30% н/н. На бытовые услуги динамика цен составила 0,4% н/н. Снизились темпы роста цен на услуги гостиниц (до 0,2% н/н), на услуги санаториев рост цен на уровне предыдущей недели (0,2% н/н).

#### Мировые рынки

5. В период с 18 по 24 февраля на мировых рынках продовольствия цены сократились на 1,4% (+1,0% неделей ранее). В годовом выражении в феврале продовольственные товары подорожали на 3,0% г/г. После роста неделей ранее отмечается сокращение цен на пшеницу в США (-3,9%), кукурузу (-3,6%) и свинину (-6,2%), а стоимость белого сахара (+2,4%), сахара-сырца (+2,1%) и говядины (+1,0%) продолжила увеличиваться. После стабилизации на прошлой неделе снизились цены на соевое масло (-3,0%), а на пальмовое, напротив, выросли (+2,0%). Сохранилось снижение цен на пшеницу во Франции (-2,1%) и соевые бобы (-0,9%).

6. На мировом рынке удобрений цены снизились на 1,0% (-0,7% неделей ранее) в связи с удешевлением азотных удобрений (-2,4%). После снижения неделей ранее увеличилась стоимость смешанных удобрений (+0,4%). В годовом выражении в феврале цены на удобрения выросли на 10,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились на 0,8% (-1,1% неделей ранее) в основном из-за роста цен на железную руду (+2,8%) и металлопрокат (+0,5%). По металлолому и арматуре наблюдается стабилизация цен. В годовом выражении в феврале цены на черные металлы снизились на 12,9% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены в целом относительно прошлой недели не претерпели изменений (стабилизация неделей ранее). После роста неделей ранее сократилась стоимость алюминия (-0,5%). Сохранились на уровне прошлой недели цены на медь и никель. В годовом выражении в феврале цветные металлы подорожали на 8,7% г/г.

## 3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

### СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.<sup>5</sup>

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – декабре 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 105,4 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 114,4 %, обрабатывающих производствах – 97,7 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 111,1 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,8 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – декабре 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 24825,6 млн рублей.

Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 97,7 %. На конец 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 340,4 тыс. голов (на 1,0 % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 133,3 (на 1,1 % меньше), поголовье свиней – 157,8 (на 0,4 % меньше), овец и коз – 291,9 (на 3,2 % меньше), птицы – 477,2 тыс. голов (на 2,3 % больше). В 2024 году в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 79,3 тыс. тонн, что на 1,7 % больше уровня 2023 года, молока – 80,7 тыс. тонн (на 1,6 % меньше), яиц – 92,7 млн штук (на 0,2 % больше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – декабре 2024 года составил 64711,2 млн рублей или 75,5 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – декабря 2023 года. В январе – декабре 2024 года на территории Республики Бурятия введены в эксплуатацию 3124 жилых дома (6140 квартир) общей площадью 533,0 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 13,5 %.

Оборот розничной торговли в январе – декабре 2024 года составил 311,0 млрд рублей или 105,5 % (в сопоставимых ценах) к январю – декабрю 2023 года. Индекс потребительских цен в декабре 2024 года к декабрю 2023 года составил 110,5 %, в том числе на продовольственные товары – 112,3 %, непродовольственные товары – 107,2 %, услуги – 112,6 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2024 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 74586,2 рублей, что больше на 18,4 % по сравнению с ноябрем 2023 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2024 года соответствовала 108,5 % к уровню ноября 2023 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 января 2025 года

<sup>5</sup> [https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document\\_publication\\_plan/2025-02/11/01-01-01%2012.pdf](https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2025-02/11/01-01-01%2012.pdf)



составила 0,4 млн рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 января 2024 года на 82,3 %, по сравнению с 1 декабря 2024 года осталась на прежнем уровне.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,3 тыс. человек или 72,3 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – ноябре 2024 года в республике родилось 8774 человек, умерло – 10769, естественная убыль составила 1995 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2023 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,9 %) и увеличение числа умерших (на 3,5 %).

Оборот организаций по полному кругу хозяйствующих субъектов по Республике Бурятия в декабре 2024 года составил 92,3 млрд рублей или 104,1 % (в действующих ценах) к декабрю 2023 года, в 2024 году – 757,1 млрд рублей или 104,3 % к соответствующему периоду прошлого года. Наибольшую долю в обороте организаций в 2024 году формировали организации с основным видом экономической деятельности «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (28,7 %), «Обрабатывающие производства» (17,7 %), «Добыча полезных ископаемых» (12,6 %), «Транспортировка и хранение» (11,0 %), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (7,7 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2024 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 74586,2 рублей. Наблюдается увеличение заработной платы на 2,3 % по сравнению с октябрём 2024 года и увеличение на 18,4 % по сравнению с ноябрём 2023 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2024 года соответствовала 101,0 % к уровню октября 2024 года и 108,5 % к уровню ноября 2023 года.

Дифференциация уровней заработной платы по видам экономической деятельности в республике значительна. В январе – ноябре 2024 года высокий размер начисленной заработной платы отмечался у работников, занятых в сфере добычи полезных ископаемых, где превышен среднереспубликанский показатель в 1,8 раза, транспортировки и хранения на 35,2 %, строительства – на 35,0 %. Наиболее низкая оплата труда по сравнению со среднереспубликанским значением наблюдалась у работников, занятых в сфере гостиниц и предприятий общественного питания (на 44,4 %), деятельности по операциям с недвижимым имуществом (на 30,1 %), торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (на 29,1 %).

### 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 применяются 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.

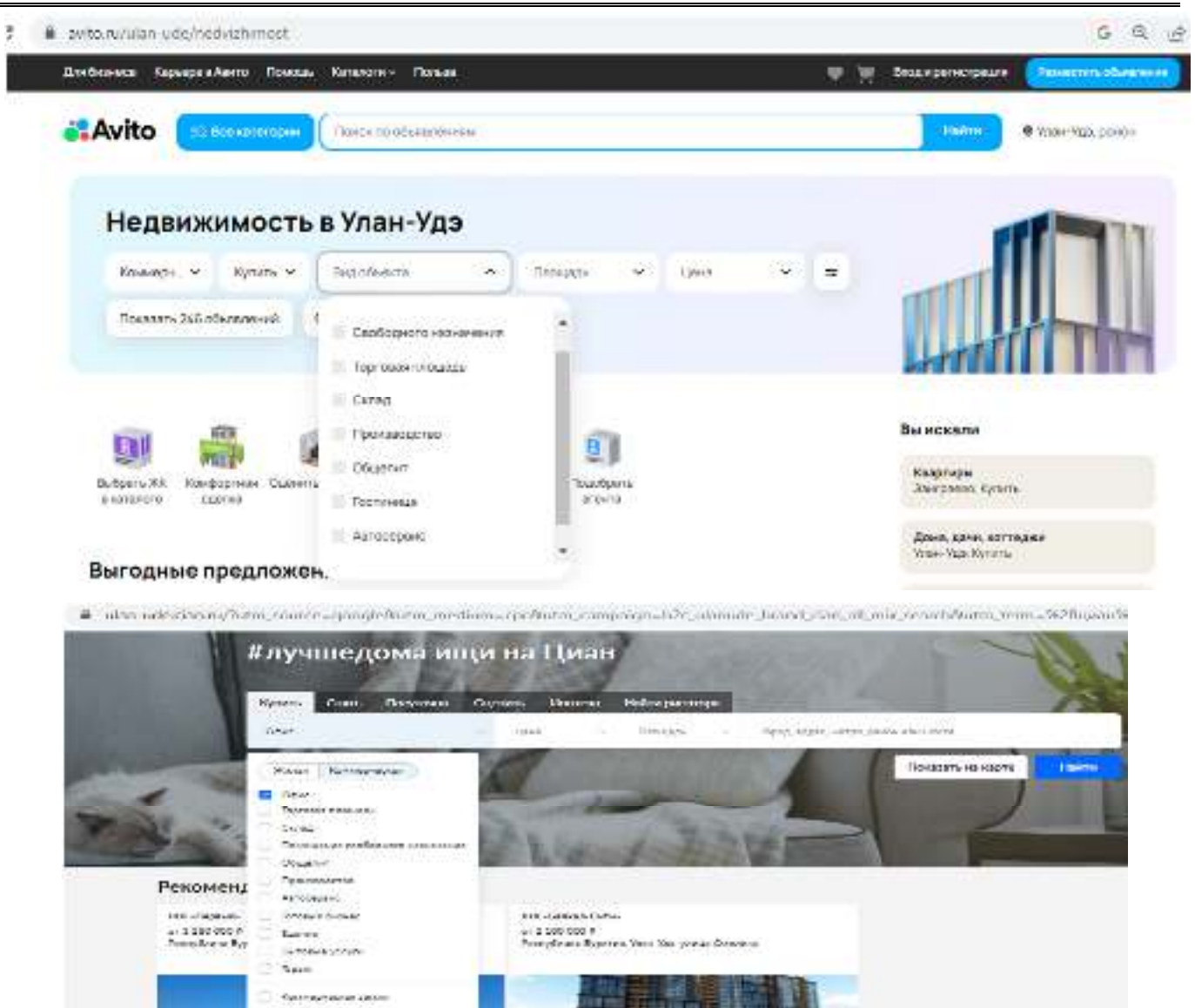


Рис. 6. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

### 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.



**Вид объекта** *Обросить*

- Офис
- Свободного назначения
- Торговая площадь
- Общепит
- Здание целиком

[Показать еще](#)

**Где искать**

Улан-Удэ, район

**Цена, ₽**

От  до

Заасб

Земл

**Площадь**

От  м<sup>2</sup>  до

**Тип здания**

- Бизнес-центр
- Торговый центр
- Административное здание
- Жилой дом
- Другой

**Отделка**

- Без отделки










 <p><b>Здание, 1703 м<sup>2</sup></b>  <b>19 000 000 ₽</b> 11 150 ₽ за м<sup>2</sup>                      Ключевская ул., 54Б/54Б/5                      р-н Октябрьский                      15 марта 2024</p>	 <p><b>Здание, 3745 м<sup>2</sup></b>  <b>11 000 000 ₽</b> 2 937 ₽ за м<sup>2</sup>                      Демостральная ул., 30/2                      р-н Октябрьский                      18 июня 2024</p>	 <p><b>Здание, 705.8 м<sup>2</sup></b>  <b>16 397 000 ₽</b> 23 085 ₽ за м<sup>2</sup>                      Забайкальская ул., 14Б/1                      р-н Октябрьский                      7 дней назад</p>
 <p><b>Свободного назначения, 2500 м<sup>2</sup></b>  <b>24 000 000 ₽</b> 9 600 ₽ за м<sup>2</sup>                      ул. Красной Звезды, 42                      р-н Октябрьский                      6 ноября 2023</p>	 <p><b>Свободного назначения, 2500 м<sup>2</sup></b>  <b>25 000 000 ₽</b> 10 000 ₽ за м<sup>2</sup>                      мкр-н Энергия, 100/1                      р-н Октябрьский                      15 марта 2023</p>	 <p><b>Свободного назначения, 4500 м<sup>2</sup></b>  <b>25 590 000 ₽</b> 5 686 ₽ за м<sup>2</sup>                      мкр-н Митросовки, 2                      р-н Железнодорожный                      1 августа 2024</p>
 <p><b>Продам помещение свободного назначения, 16000 м<sup>2</sup></b>  <b>28 300 000 ₽</b> 1 769 ₽ за м<sup>2</sup>                      ул. Любови Шевцовой, 3А                      р-н Железнодорожный                      5 апреля 2024</p>	 <p><b>Свободного назначения, 1000 м<sup>2</sup></b>  <b>30 000 000 ₽</b> 30 000 ₽ за м<sup>2</sup>                      ул. Сахьяновой, 5                      р-н Октябрьский                      3 дня назад</p>	 <p><b>Свободного назначения, 1500 м<sup>2</sup></b>  <b>30 000 000 ₽</b> 20 000 ₽ за м<sup>2</sup>                      ул. Сахьяновой, 5А                      р-н Октябрьский                      7 дней назад</p>

Рис. 7. Предложения коммерческих объектов площадью от 500 кв.м. (Авито.ру) [https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQECA0SwCNJW8hKg2gGwsxT~oY8DAUCeww1U5OM5jtk5iNk5htk5hNk5AUW0ExZ7ImZyb20:OjUwMCwidG8iOm51bGx9](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQECA0SwCNJW8hKg2gGwsxT~oY8DAUCeww1U5OM5jtk5iNk5htk5hNk5AUW0ExZ7ImZyb20:OjUwMCwidG8iOm51bGx9)



**Производство, 6900 м<sup>2</sup>**  
**30 000 000 Р** 4 348 Р за м<sup>2</sup>  
 поселок Полигон, 22А  
 р-н Железнодорожный  
 20 сентября 2024



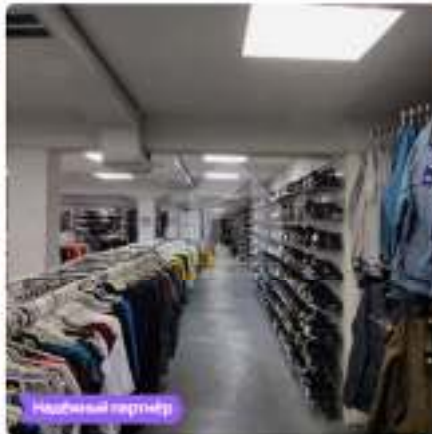
**Жилой дом блокированной застройки, 551.6 м<sup>2</sup>**  
**30 000 000 Р** 54 387 Р за м<sup>2</sup>  
 мкр-н Заречный, Автотранспортная ул.: 27  
 р-н Советский  
 10 апреля 2014



**Свободного назначения, 1106 м<sup>2</sup>**  
**32 000 000 Р** 28 933 Р за м<sup>2</sup>  
 Турсунзаде, 2-й мкр-н  
 р-н Советский  
 23 апреля 2017



**Продам помещение свободного назначения, 672 м<sup>2</sup>**  
**38 000 000 Р** 56 548 Р за м<sup>2</sup>  
 Ермаковская ул., 32  
 р-н Советский  
 18 октября 2024



**Продам торговое помещение, 586.8 м<sup>2</sup>**  
**39 300 000 Р** 66 973 Р за м<sup>2</sup>  
 Ключевская ул., 42А  
 р-н Октябрьский  
 18 июля 2024



**Здание-склад, 1082 м<sup>2</sup>**  
**41 000 000 Р** 37 893 Р за м<sup>2</sup>  
 Амбулаторная ул., 1  
 р-н Железнодорожный  
 12 апреля 2024



**Здание под офис, медцентр, бизнес 800 м<sup>2</sup>**  
**42 000 000 Р** 52 500 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Добролюбова, 6А  
 р-н Железнодорожный  
 15 октября 2022



**Продам/обменяю здание, 4100 м<sup>2</sup>**  
**45 000 000 Р** 10 976 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Борсова, 105Акт  
 р-н Советский  
 28 сентября 2023



**Здание, 957 м<sup>2</sup>**  
**49 900 000 Р** 52 162 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Чертокова, 78  
 р-н Железнодорожный  
 19 февраля 2024

Рис. 7. Предложения коммерческих объектов площадью от 500 кв.м. (Авито.ру) [https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAGICAUSwCNJW?f=ASgBAQECA0SwCNJW8hKg2gGwsxT~oY8DAUCeww1U5OM5jtk5iNk5htk5hNk5AUW0ExZ7ImZyb20iOjUwMCwidG8iOm51bGx9](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAGICAUSwCNJW?f=ASgBAQECA0SwCNJW8hKg2gGwsxT~oY8DAUCeww1U5OM5jtk5iNk5htk5hNk5AUW0ExZ7ImZyb20iOjUwMCwidG8iOm51bGx9)





**Здание, 1034,3 м<sup>2</sup>**  
**49 900 000 Р с НДС** 48 245 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Лебедева, 10В  
 р-н Октябрьский  
 1 неделю назад



**Продам здание, 920 м<sup>2</sup>**  
**53 000 000 Р ↓**  
 57 609 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Борова, 195  
 р-н Советский  
 29 августа 2024



**Отличное предложение**  
**70 000 000 Р** 70 070 Р за м<sup>2</sup>  
 Ермаковская ул., 32  
 р-н Советский  
 3 дня назад



**Свободного назначения, 1000 м<sup>2</sup>**  
**72 000 000 Р** 72 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Лихонова, 77А  
 р-н Железнодорожный  
 23 апреля 2024



**Здание, 1249 м<sup>2</sup>**  
**81 500 000 Р** 65 252 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Сеникина, 27А  
 р-н Железнодорожный  
 12 ноября 2024



**Продам помещение свободного назначения, 1246 м<sup>2</sup>**  
**82 000 000 Р** 65 811 Р за м<sup>2</sup>  
 Тобольская ул., 79  
 р-н Октябрьский  
 01 июля 2024



**Торговая площадь, 570,9 м<sup>2</sup>**  
**84 390 000 Р с НДС** 147 819 Р за м<sup>2</sup>  
 пр-т 50 лет Октября, 26А  
 р-н Железнодорожный  
 20 ноября 2024



**Производственная база**  
**85 000 000 Р** 51 678 Р за м<sup>2</sup>  
 Тракторная ул., 18  
 р-н Железнодорожный  
 3 недели назад



**Производственная база**  
**87 000 000 Р** 12 429 Р за м<sup>2</sup>  
 мкр-н Зеренный, Автогнспортная ул., 21А3  
 р-н Советский  
 7 октября 2024

Рис. 7. Предложения коммерческих объектов площадью от 500 кв.м. (Авито.ру.) [https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQECA0SwCNJW8hKg2gGwsxT~oY8DAUCeww1U5OM5jtk5iNk5htk5hNk5AUW0ExZ7ImZyb20iOjUwMCwidG8iOm51bGx9](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQECA0SwCNJW8hKg2gGwsxT~oY8DAUCeww1U5OM5jtk5iNk5htk5hNk5AUW0ExZ7ImZyb20iOjUwMCwidG8iOm51bGx9)





**Комплекс зданий, 14907 м<sup>2</sup> + Оборудование + Участки**  
**100 000 000 Р** 6 708 Р за м<sup>2</sup>  
 Домостроительная ул., 7  
 р-н Октябрьский  
 1 июля 2024



**Торговая площадь (здание + земля + Гаражный бокс)**  
**100 000 000 Р** 97 752 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Павлова, 2А  
 р-н Октябрьский  
 2 августа 2015



**Производство, 13824 м<sup>2</sup>**  
**120 000 000 Р** 8 681 Р за м<sup>2</sup>  
 Домостроительная ул., 2  
 р-н Октябрьский  
 15 ноября 2024



**Продам помещение свободного назначения, 1200 м<sup>2</sup>**  
**125 000 000 Р** 104 167 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Борова, 97А  
 р-н Советский  
 5 сентября 2024



**Свободного назначения, 1700.3 м<sup>2</sup>**  
**128 000 000 Р** 75 281 Р за м<sup>2</sup>  
 мкр-н Батарейка, Удичская ул., 28  
 р-н Советский  
 26 декабря 2023



**Здание, 4000 м<sup>2</sup>**  
**150 000 000 Р** 37 500 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Пирогова, 1  
 р-н Октябрьский  
 30 мая 2024



**Свободного назначения, 1200 м<sup>2</sup>**  
**162 000 000 Р** 135 000 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Смолина, 38Б  
 р-н Советский  
 17 июня 2018



**Продам здание, 1458 м<sup>2</sup>**  
**180 000 000 Р** 123 457 Р за м<sup>2</sup>  
 ул. Сухо-Батора, 16А  
 р-н Советский  
 27 сентября 2024



**Отдельстоящее здание, 2655.3 кв. м**  
**200 000 000 Р** 75 321 Р за м<sup>2</sup>  
 посёлок Поляноч, 33х2  
 р-н Железнодорожный  
 28 июня 2024

Рис. 7. Предложения коммерческих объектов площадью от 500 кв.м. ( Авито.ру.) [https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQECA0SwCNJW8hKg2gGwsxT~oY8DAUCewwIU5OM5jtk5iNk5htk5hNk5AUW0ExZ7ImZyb20iOjUwMCwidG8iOm5lBx9](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?f=ASgBAQECA0SwCNJW8hKg2gGwsxT~oY8DAUCewwIU5OM5jtk5iNk5htk5hNk5AUW0ExZ7ImZyb20iOjUwMCwidG8iOm5lBx9)










 <p>1/4</p>	 <p>1/22</p>	 <p>1/8</p>
<p>Отдельный вход</p> <p><b>2 990 000 Р</b> <del>3 000 000 Р</del></p> <p>Свободное назначение - 1495.3 м<sup>2</sup> - 2/2 эт.</p> <p>ул. Набережная, д. 50/1</p> <p>Показать телефон</p>	<p><b>16 500 000 Р</b> <del>16 800 000 Р</del></p> <p>Свободное назначение - 6062 м<sup>2</sup> - 1/1 эт.</p> <p>ул. Южная, д. 3</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p><b>2 400 000 Р</b></p> <p>Свободное назначение - 568.2 м<sup>2</sup> - 1/2 эт.</p> <p>ул. 40 лет Победы, д. 6/м</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/33</p>	 <p>1/13</p>	 <p>1/11</p>
<p><b>81 600 000 Р</b></p> <p>Свободное назначение - 18502 м<sup>2</sup> - 1/1 эт.</p> <p>ул. Верхняя Березовка, д. 46</p> <p>Показать телефон</p>	<p><b>10 500 000 Р</b> <del>13 500 000 Р</del></p> <p>Свободное назначение - 1250 м<sup>2</sup> - 1/1 эт.</p> <p>ул. Первая Промышленная, д. 1/2</p> <p>Показать телефон</p>	<p><b>13 000 000 Р</b></p> <p>Свободное назначение - 1532.7 м<sup>2</sup> - 1/1 эт.</p> <p>ул. Новгородская, д. 17</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/9</p>	 <p>1/17</p>	 <p>1/4</p>
<p><b>9 500 000 Р</b></p> <p>Свободное назначение - 837.3 м<sup>2</sup> - 1/3 эт.</p> <p>ул. Багульник 1 кв-л ДНТ, д. 298</p> <p>Показать телефон</p>	<p><b>9 000 000 Р</b></p> <p>Офис - 519.8 м<sup>2</sup> - 2/2 эт.</p> <p>ул. Ключевская, д. 45а/2</p> <p>Показать телефон</p>	<p>Отдельный вход</p> <p><b>14 000 000 Р</b> <del>15 000 000 Р</del></p> <p>Торговое помещение - 687.2 м<sup>2</sup> - 1/1 эт.</p> <p>ул. Иркутская, д. 75</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 8. Предложения коммерческой недвижимости площадью от 500 кв.м. [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?square\\_min=500&type\[\]=torg&type\[\]=other&type\[\]=office&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?square_min=500&type[]=torg&type[]=other&type[]=office&orderId=pricem2asc)



The screenshot displays a grid of nine commercial real estate listings. Each listing includes a thumbnail image, a price, a brief description of the property (e.g., office, warehouse, free assignment), and a 'Show phone' button. The listings are arranged in three rows and three columns.

Image	Price (RUB)	Area (m <sup>2</sup> )	Floors	Address
	14 800 000	723	1/2	ул. Комсомольская, д. 1
	23 530 000	1137.8	1/1	ул. Комарова, д. 119
	11 800 000	532.1	2/2	ул. Обусинская
<p>Не пропустите новые предложения Оформите подписку на текущий запрос, чтобы не пропустить новые предложения</p> <p>Подписаться</p>				
	30 000 000	1193.1	2/2	ул. Серебряный переулок, д. 36/1
	17 500 000	660	1/2	ул. Кирова, д. 216
	85 000 000	2863	1/2	ул. 502 км
	24 000 000	711	2/2	ул. Садовая, д. 20а
	23 000 000	566	1/10	ул. Геологическая, д. 24е
	100 000 000	2419.6	2/2	ул. Таганская

Рис. 8. Предложения коммерческой недвижимости площадью от 500 кв.м. [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?square\\_min=500&type\[\]=torg&type\[\]=other&type\[\]=office&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?square_min=500&type[]=torg&type[]=other&type[]=office&orderId=pricem2asc)










 <p>1/24</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>92 000 000 Р</b></p> <p>Свободное назначение - 1314,4 м<sup>2</sup> - 3/3 эт.</p> <p>ул. Набережная, д. 24 А</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/20</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>118 000 000 Р</b> <del>120 000 000 Р</del></p> <p>Свободное назначение - 1667,3 м<sup>2</sup></p> <p>ул. Удинская, д. 28</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/40</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>93 000 000 Р</b> <del>99 000 000 Р</del></p> <p>Свободное назначение - 1287,8 м<sup>2</sup> - 1/3 эт.</p> <p>ул. Покровская, д. 33</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/53</p> <p><b>55 000 000 Р</b></p> <p>Свободное назначение - 698,2 м<sup>2</sup> - 3/3 эт.</p> <p>ул. Рейдовая, д. 26А</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/37</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>50 000 000 Р</b></p> <p>Офис - 600 м<sup>2</sup> - 1/2 эт.</p> <p>ул. Сахьяновой, д. 5</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/51</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>43 000 000 Р</b> <del>43 500 000 Р</del></p> <p>Офис - 500 м<sup>2</sup> - 1/1 эт.</p> <p>ул. Соборная, д. 8</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/13</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>155 000 000 Р</b></p> <p>Свободное назначение - 1705,3 м<sup>2</sup> - 1/5 эт.</p> <p>ул. Ключевская, д. 54Б/3</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/11</p> <p><b>60 000 000 Р</b></p> <p>Свободное назначение - 512 м<sup>2</sup> - 1/2 эт.</p> <p>ул. Бабушкина, д. 188/1</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/89</p> <p><b>89 000 000 Р</b></p> <p>Свободное назначение - 689,1 м<sup>2</sup> - 2/2 эт.</p> <p>ул. Сахьяновой, д. 9</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 8. Предложения коммерческой недвижимости площадью от 500 кв.м. [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?square\\_min=500&type\[\]=torg&type\[\]=other&type\[\]=office&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?square_min=500&type[]=torg&type[]=other&type[]=office&orderId=pricem2asc)








	<p><b>Своб. назнач.</b> 532,1 м<sup>2</sup> Улан-Удэ, Тулушка</p> <p>Продается коммерческое помещение свободного назначения общей площадью 532,1 кв.м. Можно использовать для строительной, торговой базы, или возможно у вас есть свой уникальный проект...</p> <p><b>Этажи</b></p> <p><a href="#">Показать телефон</a> <a href="#">Написать</a></p>	<p><b>11 800 000 Р</b> 22 370 Р/м<sup>2</sup></p> <p>17 дней назад</p>
	<p><b>Своб. назнач.</b> 1532,7 м<sup>2</sup> Улан-Удэ, Стеклозавод м-н, Сооружение</p> <p>Срочно продается отдельно стоящее здание площадью 1532,7 кв.м состоит из 3-х частей. Осиновой этаж имеет три помещения по 260 кв.м у каждого помещения свой вход. Так же имеется цокольный этаж...</p> <p><b>Этажи</b></p> <p><a href="#">Показать телефон</a> <a href="#">Написать</a></p>	<p><b>13 000 000 Р</b> 8 481 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Неделю назад</p>
	<p><b>Своб. назнач.</b> 519 м<sup>2</sup> 1/2 эт. Улан-Удэ, Хозяйственный корпус</p> <p>Арт. 26192192 Продаю без свободного назначения по ул. Ключевская. Очень удобная локация центр Октябрьского района. Рядом транспортная развязка. Основное здание 2-ух этажное, общей площадью 519...</p> <p><b>ООО "ПИК МЕНТЫ"</b></p> <p><a href="#">Показать телефон</a> <a href="#">Написать</a></p>	<p><b>16 000 000 Р</b> 30 620 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Неделю назад</p>
	<p><b>Торг, помещ.</b> 1137,8 м<sup>2</sup> Улан-Удэ, улица Косарова, 119 к4</p> <p>Ищете недвижимость с высоким инвестиционным потенциалом? Продается здание (с участком) с действующими арендаторами в районе поселка Матросово рядом с транспортной артерией ведущей...</p> <p><b>Этажи</b></p> <p><a href="#">Показать телефон</a> <a href="#">Написать</a></p>	<p><b>23 530 000 Р</b> 20 660 Р/м<sup>2</sup></p> <p>16 дней назад</p>
	<p><b>Своб. назнач.</b> 698,5 м<sup>2</sup> 1/2 эт. Улан-Удэ, Зелёный, 1-й Брусничник проезд, 9а</p> <p>Арт. 40221623 Продается ПИЩЕКОМБИНАТ ДВУХЭТАЖНОЕ ЗДАНИЕ, общей площадью 698,5 кв.м, расположенное в ПЕРВОЙ ЛИНИИ в.п. Зелёный вдоль одной из самых оживленных улиц нашего города...</p> <p><b>ООО "ПИК МЕНТЫ"</b></p> <p><a href="#">Показать телефон</a> <a href="#">Написать</a></p>	<p><b>24 800 000 Р</b> 35 504 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Неделю назад</p>

Рис. 9. Предложения коммерческой недвижимости от 500 кв.м. на сайте. [https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal\\_type=sale&category=commercial&offer\\_type=office&offer\\_type=retail&offer\\_type=catering&offer\\_type=free\\_purpose&sort=price&sort\\_dir=asc&area\\_gte=500&offset=0](https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=commercial&offer_type=office&offer_type=retail&offer_type=catering&offer_type=free_purpose&sort=price&sort_dir=asc&area_gte=500&offset=0)











	<p><b>Своб. назнач. 660,4 м<sup>2</sup> 2/2 эт.</b></p> <p>Улан-Удэ, улица Саянковой, 4д</p> <p>Код объекта: 1007125 ПРОДАМ коммерческую недвижимость по ул. Саянкова 4д. Коммерческая недвижимость состоит из земельного участка 7 соток и из двух отдельно стоящих зданий общей площадью...</p>	<p><b>36 000 000 Р</b></p> <p>54 512 Р/м<sup>2</sup></p> <p>месяц назад</p>	
	<p><b>Своб. назнач. 672 м<sup>2</sup> 1/2 эт.</b></p> <p>Улан-Удэ, Батарейка м-н, Ермаковская улица, 32</p> <p>Арт. 70281072 Продается коммерческое помещение по ул. Ермаковская (возле Базы Бурвосток). Общая площадь помещений на 1-ом и 2-ом этаже составляет 672,9 кв. метров. Земля в собственности 229...</p>	<p><b>38 000 000 Р</b></p> <p>56 547 Р/м<sup>2</sup></p> <p>15 дней назад</p>	
	<p><b>Торг. помещ. 586,8 м<sup>2</sup> 1/5 эт.</b></p> <p>Улан-Удэ, 10-й квартал, Ключевская улица, 42а</p> <p>Арт. 70067137 Продается нежилое 586,8 кв.м. Покупка супер!!! Удаленность от дороги: первая линия! Парковка: на улице; Вход: с улицы; Отдельный вход. Общая площадь: 586,8 м<sup>2</sup>; Этаж: цокольный; Высота...</p>	<p><b>39 300 000 Р</b></p> <p>66 073 Р/м<sup>2</sup></p> <p>21 день назад</p>	
	<p><b>Офис 600 м<sup>2</sup></b></p> <p>Улан-Удэ, улица Саянковой, 5</p> <p>Продается отдельно-стоящая база в черте города! База стоит на территории ТЦ Глобус. Отличные подъездные пути, своя отдельная проходная с КПП. Очень удобно подъезжать к данной базе с двух городских улиц - с ул...</p>	<p><b>50 000 000 Р</b></p> <p>83 333 Р/м<sup>2</sup></p> <p>3 недели назад</p>	
	<p><b>Своб. назнач. 645 м<sup>2</sup> 1/1 эт.</b></p> <p>Улан-Удэ, Революции 1905 года улица, 42</p> <p>Арт. 67254087 Коммерция в Железнодорожном районе, ул. Революции 1905 года, 42. Помещение свободного назначения общей площадью 645 кв. м. 8 два уровня, есть подвальное помещение. Дополнительно к...</p>	<p><b>62 000 000 Р</b></p> <p>96 124 Р/м<sup>2</sup></p> <p>12 часов назад</p>	

Рис. 9. Предложения коммерческой недвижимости от 500 кв.м. на сайте. [https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal\\_type=sale&category=commercial&offer\\_type=office&offer\\_type=retail&offer\\_type=catering&offer\\_type=free\\_purpose&sort=price&sort\\_dir=asc&area\\_gte=500&offset=0](https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=commercial&offer_type=office&offer_type=retail&offer_type=catering&offer_type=free_purpose&sort=price&sort_dir=asc&area_gte=500&offset=0)








 <p>1 из 20</p>	<p>Улан-Уда, Батарейка м-н, Ермаковская улица, 30                      Арт. 96068766 Не упустите свой шанс! Выгодное предложение по коммерческой недвижимости! Представьте: ваше процветающее дело в самом центре событий, на перекрестке ул. Ермаковского м...</p> <p>Онлайн</p> <p>Показать телефон    Написать</p>	<p>70 070 Р/м<sup>2</sup>                      3 дня назад</p>
 <p>1 из 32</p>	<p>Своб. назнач. 18502 м<sup>2</sup>                      Улан-Уда, Железнодорожный                      Представляем вам уникальную возможность приобрести Хада Трек - успешный развлекательный комплекс с катерингом, расположенный в живописном районе Улан-Уда. Участок расположен рядом с...</p> <p>Этаж</p> <p>Показать телефон    Написать</p>	<p>81 600 000 Р                      4 410 Р/м<sup>2</sup>                      3 дня назад</p>
 <p>1 из 24</p>	<p>Своб. назнач. 1246 м<sup>2</sup> 2/2 эт.                      Улан-Уда, 40-й квартал, улица Тобольская, 79                      Код объекта: 1340626. Продается нежилое помещение свободного назначения с цокольным этажом в плотном жилом массиве. Технические характеристики: Этаж: 2 Площадь:1246 кв.м Высота потолка 1...</p> <p>Показать телефон    Написать</p>	<p>82 000 000 Р                      65 810 Р/м<sup>2</sup>                      15 нояб. 24</p>
 <p>1 из 14</p>	<p>Своб. назнач. 1300 м<sup>2</sup> 14 сот. 1/2 эт.                      Улан-Уда, 40-й квартал, Строящиеся здание                      Продается здание в два уровня по ул. Тобольская. Помещение находится в 40 квартале вдали школы ЗБ. Два уровня: цоколь и первый этаж. Общая площадь здания 1200 кв. м. Также есть два пристройки базисом...</p> <p>АН АТРИУМ</p> <p>Показать телефон    Написать</p>	<p>99 999 888 Р                      76 922 Р/м<sup>2</sup>                      5 дней назад</p>
 <p>1 из 13</p>	<p>Своб. назнач. 1288 м<sup>2</sup> 2/2 эт.                      Улан-Уда, Исток, Покровская улица, 35                      Арт. 65759493 Продается, готовый бизнес-гостиничный комплекс. - Деней: 3 этажа,1287 квадратных метров, на участке 5 гектаров. Мотель, расположен у федеральной трассы Р 285 Байкал, в районе с. Исток...</p> <p>ООО "ПИК МЕЧТЫ"</p> <p>Показать телефон    Написать</p>	<p>120 000 000 Р                      93 167 Р/м<sup>2</sup>                      Неделя назад</p>

Рис. 9. Предложения коммерческой недвижимости от 500 кв.м. на сайте. [https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal\\_type=sale&category=commercial&offer\\_type=office&offer\\_type=retail&offer\\_type=catering&offer\\_type=free\\_purpose&sort=price&sort\\_dir=asc&area\\_gte=500&offset=0](https://ulan-ude.domclick.ru/search?deal_type=sale&category=commercial&offer_type=office&offer_type=retail&offer_type=catering&offer_type=free_purpose&sort=price&sort_dir=asc&area_gte=500&offset=0)

**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 3 416 руб./ кв.м. до 147 819 руб. / кв.м., на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. Крупногабаритные площади варьируются в цене от 3 416 руб./ кв.м. до 50 000 руб./ кв.м. Так же стоит отметить, что аналогичных объектов как оцениваемый , на рынке совсем нет.

4. Объектов с аналогичной площадью как у объекта оценки, в продаже на открытом рынке нет, 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 приобретать недвижимость ни за наличные денежные средства, ни за кредитные, так как ставки по кредитам сейчас очень высокие. Это все в совокупности оказывает негативное влияние на стоимость объектов недвижимости, так как нет покупательской способности, помимо это стоит учитывать, что на рынке и появляются спекулянты, которые специально завышают цены на объекты, что дает очень большой разброс цен , и затрудняет процесс анализа.

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

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

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

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

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствии с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2024 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для объектов офисного назначения класса С и ниже, составляет от 9,9% до 21,9%.

Диапазон скидок на торг для объектов недвижимости предназначенной для ведения определенного вида бизнеса, составляет от 7,4% до 20,5%.

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.

Рис. 10. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 70





Таблица 446. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Неактивный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,7%	6,7%	18,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,9%	9,9%	21,9%
3. Объекты свободного назначения	13,4%	7,2%	19,6%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,9%	7,4%	20,5%

Рис.11. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. 2024Под ред. Лейфера. Л.А. стр.554

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 имеет 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 3 416 руб./ кв.м. до 147 819 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 3 416 руб./ кв.м. до 50 000 руб./ кв.м. Так же стоит отметить, что аналогичных объектов как оцениваемый, на рынке совсем нет.

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 котируемую 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, котируемая 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 котируемые 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 (купи-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 №3
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	9 000 000
Дата предложения	-	12.08.2024	05.09.2024	05.02.2025
Общая площадь, кв.м.	1343,4	2031	1364	460
Вид права	собственность	собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	29 542,10	36 656,89	19 565,22
Примечания по НДС		29 542,10 (Тел 7 9303722111)	30 547,41 ( тел. 89244573740)	19 565,22
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцимика, 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 Жердева, 20а
этажность	3-ий из 5	первый этаж + подвал	двухэтажное здание + мансарда	здание 1 этаж
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,	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, есть складские объекты , рядом расположены небольшие магазины, кафе, общественные здания, жилая многоэтажная постройка. есть торговые оптовые базы различного назначения, продуктовые, продовольственные , овощные , так же есть объекты дорожного сервиса
Ссылка	-	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya-vedvizhimost/svobodno-go-naznacheniya-2031-m-4237777070">https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya-vedvizhimost/svobodno-go-naznacheniya-2031-m-4237777070</a>	<a href="https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya_tp_ploshchady_u_1364_kv_m_ploshchady_u_9_sotok_respublika_buryatiya_ulan-ude_borsoeva_33a_685_5582026/">https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya_tp_ploshchady_u_1364_kv_m_ploshchady_u_9_sotok_respublika_buryatiya_ulan-ude_borsoeva_33a_685_5582026/</a>	<a href="https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_catering_2064233142">https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_catering_2064233142</a>

**Таблица 12. Подбор объектов-аналогов для помещений офисного назначения**

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №4
Назначение	нежилое помещение ( офисное помещение/ свободного назначения)	нежилое здание, свободного назначения	нежилое здание, свободного назначения
Цена предложения, руб.	оценка	24 000 000	35 000 000
Дата предложения	-	14.02.2025	12.10.2024
Общая площадь, кв.м.	1341,2/ 1366,7	2500	1857,4
Вид права	собственность	собственность	собственность
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	9 600,00	18 843,54
Примечание по НДС		цена указана без НДС , информация уточнялась по тел. 89857020218	цена указана без НДС
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Оцимика, д. 30Б, этаж 3, помещения 1-29, 18а, 19а,	Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Красной Звезды, 42 р-н Октябрьский	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Железнодорожный, Хоринская ул., 1А
этажность	4-ий из 5	нежилое здание	нежилое здание, свободного назначения
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 , как требует капитального 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 застройка, 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 территориям старой застройки, и спальные районы. Рядом расположены различные административные и производственные здания. . Так же в окружении присутствует старая индивидуальная жилая застройка, а так же малоэтажные многоквартирные дома.	Местоположение объекта оценки рассматривается, как район территориям старой застройки, и спальные районы. Рядом расположены различные административные и производственные здания. Так же в окружении присутствует старая индивидуальная жилая застройка, а так же малоэтажные многоквартирные дома.
Ссылка	-	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniy_a_2500_m_3390790258?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AM_D_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJaSVBnOUFlTRJd2ZOSzZMj9YMqfgD8AAA_A">https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniy_a_2500_m_3390790258?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AM_D_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjJaSVBnOUFlTRJd2ZOSzZMj9YMqfgD8AAA_A</a>	<a href="https://onreal.ru/ulan-ude/kypit-ofis/80179628">https://onreal.ru/ulan-ude/kypit-ofis/80179628</a>
<b>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. Объект Аналог 1 является схожим зданием советской постройки. с кабинетной планировкой .</b>			

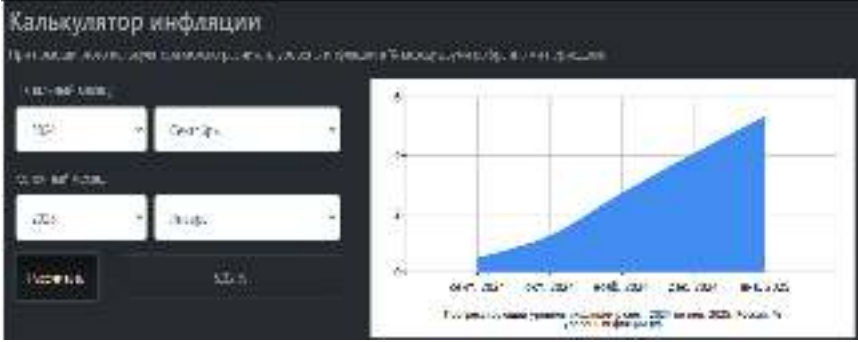

### 5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения


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	+5 +5 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 потребуется для объектов аналогов № 1 и № 2 в размере =5%.

																														
<p><b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b></p>	<p>1 2 3</p>	<p>-13,9 -13,9 -13,9</p>	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений., может достигать до 20,5%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, табл. 446. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В данном случае поправка составит -13,9%, так как оцениваемое помещение рассматривается как банкетный зал, по функциональному назначению.</p>  <p>Таблица 446. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1" data-bbox="730 981 1390 1249"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наименование коэффициента</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>Цены предложенных объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1. Выскокласовые офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12,7%</td> <td>6,7%</td> <td>18,7%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,9%</td> <td>9,9%</td> <td>21,9%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>13,4%</td> <td>7,2%</td> <td>19,6%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td style="border: 2px solid red;">13,9%</td> <td>7,4%</td> <td>20,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Неактивный рынок			Среднее значение	Расширенный интервал		<b>Цены предложенных объектов</b>				1. Выскокласовые офисы (Офисы классов А, В)	12,7%	6,7%	18,7%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,9%	9,9%	21,9%	3. Объекты свободного назначения	13,4%	7,2%	19,6%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,9%	7,4%	20,5%
Наименование коэффициента	Неактивный рынок																													
	Среднее значение	Расширенный интервал																												
<b>Цены предложенных объектов</b>																														
1. Выскокласовые офисы (Офисы классов А, В)	12,7%	6,7%	18,7%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,9%	9,9%	21,9%																											
3. Объекты свободного назначения	13,4%	7,2%	19,6%																											
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,9%	7,4%	20,5%																											
<p><b>Корректировки на местоположение %</b></p>	<p>1 2 3</p>	<p>-17 -17 0</p>	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не будет применяться для объекта Аналога 3, так как он расположен в схожей экономической зоне, для объекта аналога № 1 и 2, корректировка составит – 17%, так как данные объекты расположены в центральной части города, вблизи крупной автомагистрали по улице Борсоева.</p> <p>Таблица 8. Классификация типовых территориальных зон в пределах города.</p> <table border="1" data-bbox="730 1518 1433 1899"> <thead> <tr> <th colspan="2">Типовые зоны в пределах города</th> <th>Код</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Культурный и исторический центр</td> <td>Самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в районах административных районов города</td> <td>I</td> </tr> <tr> <td>Центры административных районов города, зоны точечной застройки</td> <td>Территория бизнес-центров и крупных торговых центров</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы</td> <td>Кварталы застройки после 90-х годов современными высотными зданиями</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки</td> <td>Кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)</td> <td>IV</td> </tr> <tr> <td>Офисные города, промзоны</td> <td>Офисы городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки</td> <td>V</td> </tr> </tbody> </table> <p>Таблица 8. Продолжение.</p> <table border="1" data-bbox="651 1944 1497 2087"> <thead> <tr> <th colspan="2">Типовые зоны в пределах города</th> <th>Код</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Районы крупных автомагистралей города</td> <td>Территория автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали)</td> <td>VI</td> </tr> </tbody> </table>	Типовые зоны в пределах города		Код	Культурный и исторический центр	Самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в районах административных районов города	I	Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территория бизнес-центров и крупных торговых центров	II	Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высотными зданиями	III	Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV	Офисные города, промзоны	Офисы городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V	Типовые зоны в пределах города		Код	Районы крупных автомагистралей города	Территория автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали)	VI			
Типовые зоны в пределах города		Код																												
Культурный и исторический центр	Самый дорогой район, может включать зоны, находящиеся в районах административных районов города	I																												
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	Территория бизнес-центров и крупных торговых центров	II																												
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	Кварталы застройки после 90-х годов современными высотными зданиями	III																												
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	Кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (5-10 этажей)	IV																												
Офисные города, промзоны	Офисы городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки	V																												
Типовые зоны в пределах города		Код																												
Районы крупных автомагистралей города	Территория автомагистралей, шоссе, крупных проспектов и улиц, а также близлежащие к ним земли с находящимися на них постройками (1-2 ряда зданий/сооружений в стороны от магистрали)	VI																												

			<p>Таблица 86. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных арендных ставок по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Удельная арендная ставка</th> <th colspan="6">аналог</th> </tr> <tr> <th>I</th> <th>II</th> <th>III</th> <th>IV</th> <th>V</th> <th>VI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>I</th> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,18</td> <td>1,26</td> <td>1,54</td> <td>1,28</td> </tr> <tr> <th>II</th> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,15</td> <td>1,40</td> <td>1,16</td> </tr> <tr> <th>III</th> <td>0,85</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,30</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <th>IV</th> <td>0,79</td> <td>0,87</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,22</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <th>V</th> <td>0,65</td> <td>0,71</td> <td>0,77</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>0,78</td> </tr> <tr> <th>VI</th> <td>0,78</td> <td>0,86</td> <td>0,92</td> <td>0,99</td> <td>1,20</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Удельная арендная ставка	аналог						I	II	III	IV	V	VI	I	1,00	1,10	1,18	1,26	1,54	1,28	II	0,93	1,00	1,07	1,15	1,40	1,16	III	0,85	0,93	1,00	1,07	1,30	1,08	IV	0,79	0,87	0,94	1,00	1,22	1,01	V	0,65	0,71	0,77	0,82	1,00	0,78	VI	0,78	0,86	0,92	0,99	1,20	1,00
Удельная арендная ставка	аналог																																																									
	I	II	III	IV	V	VI																																																				
I	1,00	1,10	1,18	1,26	1,54	1,28																																																				
II	0,93	1,00	1,07	1,15	1,40	1,16																																																				
III	0,85	0,93	1,00	1,07	1,30	1,08																																																				
IV	0,79	0,87	0,94	1,00	1,22	1,01																																																				
V	0,65	0,71	0,77	0,82	1,00	0,78																																																				
VI	0,78	0,86	0,92	0,99	1,20	1,00																																																				
<p>Корректировка на тип объекта</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 -10 -10</p>	<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>  <p>Таблица 238. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Удельная цена</th> <th colspan="2">аналог</th> </tr> <tr> <th>отд. стоящее</th> <th>встроенное</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>отд. стоящее</th> <td>1,00</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <th>встроенное</th> <td>0,90</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Удельная цена	аналог		отд. стоящее	встроенное	отд. стоящее	1,00	1,11	встроенное	0,90	1,00																																												
Удельная цена	аналог																																																									
	отд. стоящее	встроенное																																																								
отд. стоящее	1,00	1,11																																																								
встроенное	0,90	1,00																																																								
<p>Корректировка на площадь, %</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 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 не потребуется , объекты аналоги № 1 и № 2, в одном диапазоне , для объекта аналога № 3 корректировка не применяется, не смотря на то, что площадь меньше этого объекта, корректировка не применяется исходя из данных анализа рынка, так как удельные показатели стоимости фактически не отличаются , а так же именно данный объект подходит под обцепит, как рассматриваемое помещение.</p>  <p>города с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта офисного назначения</p> <p>Таблица 216. Матрица коэффициентов удельных цен недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>до 100</th> <th>от 100 до 200</th> <th>от 200 до 400</th> <th>от 400 до 1000</th> <th>от 1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>до 100</th> <td>1,00</td> <td>1,18</td> <td>1,33</td> <td>1,51</td> <td>1,77</td> </tr> <tr> <th>от 100 до 200</th> <td>0,84</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,27</td> <td>1,49</td> </tr> <tr> <th>от 200 до 400</th> <td>0,75</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,33</td> </tr> <tr> <th>от 400 до 1000</th> <td>0,68</td> <td>0,79</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <th>от 1000</th> <td>0,58</td> <td>0,67</td> <td>0,75</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на методных данных площадью до 3000 кв.м.</p>	Площадь, кв.м	аналог					до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000	до 100	1,00	1,18	1,33	1,51	1,77	от 100 до 200	0,84	1,00	1,14	1,27	1,49	от 200 до 400	0,75	0,90	1,00	1,14	1,33	от 400 до 1000	0,68	0,79	0,88	1,00	1,17	от 1000	0,58	0,67	0,75	0,85	1,00														
Площадь, кв.м	аналог																																																									
	до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000																																																					
до 100	1,00	1,18	1,33	1,51	1,77																																																					
от 100 до 200	0,84	1,00	1,14	1,27	1,49																																																					
от 200 до 400	0,75	0,90	1,00	1,14	1,33																																																					
от 400 до 1000	0,68	0,79	0,88	1,00	1,17																																																					
от 1000	0,58	0,67	0,75	0,85	1,00																																																					




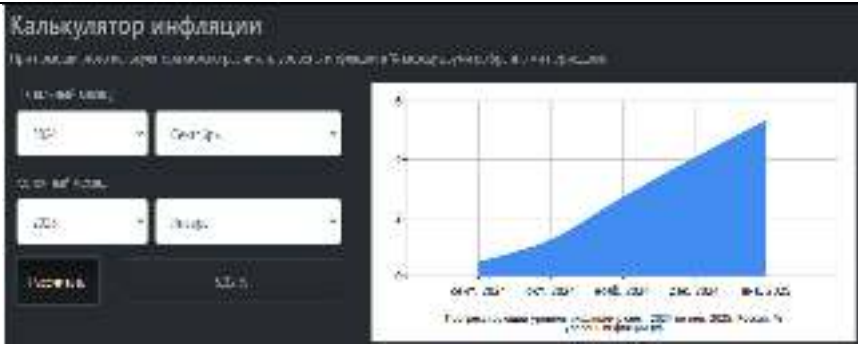
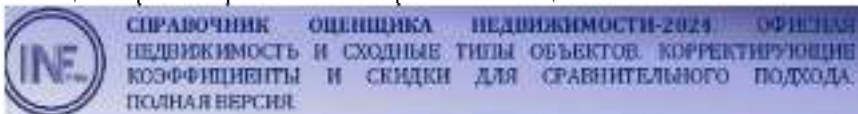
Корректировка на наличие парковки	1 2 3	0 0 0	Данная поправка учитывает наличие парковки у объектов, так как объект не имеющий доступ к парковке или ее наличия, будет дешевле чем объект у которого есть парковка. В данном случае корректировка не потребуется, так как все рассматриваемые объекты имеют схожий тип парковки.																													
Корректировка на функциональное назначение	1 2 3	0 0 0	Так как на момент оценки рынок помещений под общественное питание не сильно развит. Оценщик ограничивается предложениями объектов различных назначений. Но так же можно отметить тот фактор, что некоторые помещения могут специализироваться по разному, например отдельно стоящие здания довольно не проблемно сделать из офиса кафе, а из кафе офис или иное помещение. А ситуация со встроенными помещениями немного затруднительна. Помимо этого для здания(помещения) общественного питания ( Кафе-ресторана) необходимы дополнительные траты на Законодательные аспекты ( пожарная охрана, нормы СЭС, разрешение и т.д.). В данном случае все рассматриваемые объекты возможно использовать по кафе или общественное питание, что говорит о, том, есть возможность заключения об использовании данного здания, с точки зрения СЭС, пожарной охраны и т.д.																													
Корректировка на состояние отделки. %	1 2 3	-9 0 0	<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 – 9%, 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> <div data-bbox="639 864 1501 958" style="border: 1px solid black; padding: 5px;">  <p>СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ 2024. ОФИСЫ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ: КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.</p> </div> <p>Таблица 384. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <table border="1" data-bbox="735 1059 1385 1606"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Удельная цена</th> <th colspan="4">состояние</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> <th>комфортный ремонт (отделка «премиум»)</th> <td>1,00</td> <td>1,19</td> <td>1,30</td> <td>1,35</td> </tr> <tr> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)</th> <td>0,84</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,30</td> </tr> <tr> <th>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</th> <td>0,77</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <th>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</th> <td>0,65</td> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Удельная цена	состояние				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	1,19	1,30	1,35	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,05	1,30	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,19	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,65	0,77	0,84	1,00
Удельная цена	состояние																															
	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	1,19	1,30	1,35																												
типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,84	1,00	1,05	1,30																												
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,19																												
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,65	0,77	0,84	1,00																												

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

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка %	Обоснование корректировки
Корректировка на дату оценки	1 2	0 5	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 потребуется для объекта Аналога № 2, в размере =5%

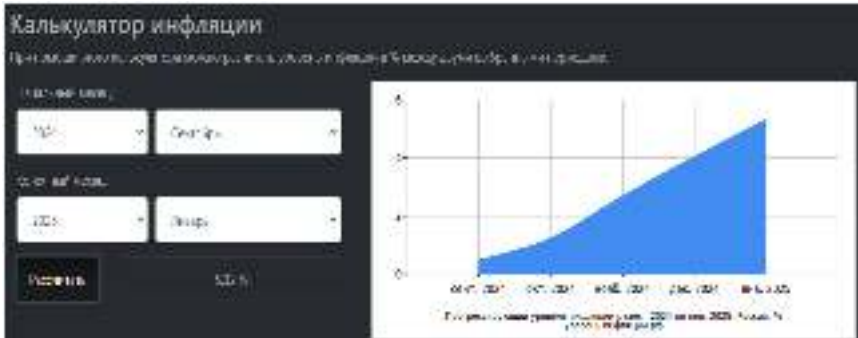
																							
<p><b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b></p>	<p>1 2</p>	<p>-15,9 -15,9</p>	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений офисного назначения класса С и ниже, может достигать до 21,9%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, табл. 446. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В нашем случае поправка составит -15,9%, так как оцениваемое помещение рассматривается как офисное помещение.</p>  <p>Таблица 446. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наименование коэффициента</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>Цены предложений объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12,7%</td> <td>6,7% - 18,7%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,9%</td> <td>9,9% - 21,9%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>13,4%</td> <td>7,2% - 19,6%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>13,9%</td> <td>7,4% - 20,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Неактивный рынок		Среднее значение	Расширенный интервал	<b>Цены предложений объектов</b>			1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12,7%	6,7% - 18,7%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,9%	9,9% - 21,9%	3. Объекты свободного назначения	13,4%	7,2% - 19,6%	4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,9%	7,4% - 20,5%
Наименование коэффициента	Неактивный рынок																						
	Среднее значение	Расширенный интервал																					
<b>Цены предложений объектов</b>																							
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12,7%	6,7% - 18,7%																					
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,9%	9,9% - 21,9%																					
3. Объекты свободного назначения	13,4%	7,2% - 19,6%																					
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,9%	7,4% - 20,5%																					
<p><b>Корректировки на местоположение %</b></p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не будет применяться, так как местоположение всех объектов максимально схожи, все объекты в своем окружении имеют складские и производственные здания и помещения, так же присутствует старая застройка, есть старая индивидуальная жилая застройка. например ул. Красной Звезды расположена на тер. старой застройки, ул. Хоринская (детальное положение объекта) расположена в окружении промышленных объектов и индивидуальной постройки, в окружении производственных объектов и так же имеет старую жилую застройку.</p>																				
<p><b>Корректировка на тип объекта</b></p>	<p>1 2</p>	<p>-10 -10</p>	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. В данном случае корректировка потребуется для всех объектов аналогов в размере – 10%.</p> <p>Таблица 238. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">Удельная цена</th> <th colspan="2">аналог</th> </tr> <tr> <th>отд. стоящее</th> <th>встроенное</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">объект оценки</td> <td>отд. стоящее</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <td>встроенное</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>		Удельная цена	аналог		отд. стоящее	встроенное	объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,11	встроенное	0,90	1,00							
	Удельная цена	аналог																					
		отд. стоящее	встроенное																				
объект оценки	отд. стоящее	1,00	1,11																				
	встроенное	0,90	1,00																				

Корректировка на площадь, %	1 2	0 0	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 не потребуется, все рассматриваемые объекты площадью более 1000 кв.м.																													
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	+19 -9	<p>Как известно состояние отделки оказывает влияние на стоимость объекта, так как ремонт это дополнительные финансовые вложения, в данном случае объект оценки, находится в среднем состоянии, ранее были начаты ремонтные работы, на текущий момент помещение в чистовом варианте, частично где-то нет дверных проемов, потолочной плитки и т.д., соответственно данное помещение требует некоторых вложений, в формате косметического ремонта, Аналог 1 требуют более значительного ремонта ( капитального ремонта) соответственно к ним применяется корректировка в размере + 19%. 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-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под. ред. Лейфера Л.А.</p>  <p>Таблица 384. Матрица соотношений значения средних корректируемых коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Состояние отделки», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Удельная цена</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>комфортный ремонт (отделка «справилу»)»</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> <th>комфортный ремонт (отделка «справилу»)»</th> <td>1,00</td> <td>1,19</td> <td>1,30</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <th>типовой ремонт (отделка «стандарт»)»</th> <td>0,84</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,30</td> </tr> <tr> <th>требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)</th> <td>0,77</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <th>требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)</th> <td>0,65</td> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Удельная цена	аналог				комфортный ремонт (отделка «справилу»)»	типовой ремонт (отделка «стандарт»)»	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	комфортный ремонт (отделка «справилу»)»	1,00	1,19	1,30	1,05	типовой ремонт (отделка «стандарт»)»	0,84	1,00	1,09	1,30	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,19	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,65	0,77	0,84	1,00
Удельная цена	аналог																															
	комфортный ремонт (отделка «справилу»)»	типовой ремонт (отделка «стандарт»)»	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)																												
комфортный ремонт (отделка «справилу»)»	1,00	1,19	1,30	1,05																												
типовой ремонт (отделка «стандарт»)»	0,84	1,00	1,09	1,30																												
требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,91	1,00	1,19																												
требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,65	0,77	0,84	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 5	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



			<p>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 потребуется для объекта Аналога № 2, в размере =5%</p> 																				
<p><b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b></p>	<p>1 2</p>	<p>-15,9 -15,9</p>	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений офисного назначения класса С и ниже, может достигать до 21,9%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов, табл. 446. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В нашем случае поправка составит -15,9%, так как оцениваемое помещение рассматривается как офисное помещение.</p>  <p>Таблица 446. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Наименование коэффициента</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее значение</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"><b>Цены предложений объектов</b></td> </tr> <tr> <td>1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12,7%</td> <td>6,7% - 18,7%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15,9%</td> <td>9,9% - 21,9%</td> </tr> <tr> <td>3. Объекты свободного назначения</td> <td>13,4%</td> <td>7,2% - 19,6%</td> </tr> <tr> <td>4. Недвижимость, трехзначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>13,9%</td> <td>7,4% - 20,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Наименование коэффициента	Неактивный рынок		Среднее значение	Расширенный интервал	<b>Цены предложений объектов</b>			1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12,7%	6,7% - 18,7%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15,9%	9,9% - 21,9%	3. Объекты свободного назначения	13,4%	7,2% - 19,6%	4. Недвижимость, трехзначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,9%	7,4% - 20,5%
Наименование коэффициента	Неактивный рынок																						
	Среднее значение	Расширенный интервал																					
<b>Цены предложений объектов</b>																							
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12,7%	6,7% - 18,7%																					
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,9%	9,9% - 21,9%																					
3. Объекты свободного назначения	13,4%	7,2% - 19,6%																					
4. Недвижимость, трехзначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,9%	7,4% - 20,5%																					
<p><b>Корректировки на местоположение %</b></p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность, и расположение в черте города. В данном случае поправка не будет применяться, так как местоположение всех объектов максимально схожи, все объекты в своем окружении имеют складские и производственные здания и помещения, так же присутствует старая застройка, есть старая индивидуальная жилая застройка. например ул. Красной Звезды расположена на тер. старой застройки, ул. Хоринская (детальное положение объекта) расположена в окружении промышленных объектов и индивидуальной постройки, в окружении производственных объектов и так же имеет старую жилую застройку.</p>																				
<p><b>Корректировка на тип объекта</b></p>	<p>1 2</p>	<p>-10 -10</p>	<p>Данная поправка учитывает отношение цен встроенного помещения к отдельно стоящему зданию, так как такие объекты будут более привлекательнее. В данном случае корректировка потребуется для всех объектов аналогов в размере – 10%.</p>																				

			<p>Таблица 238. Матрица соотношений значения средних корректирующих коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Удельная цена</th> <th colspan="2">аналог</th> </tr> <tr> <th>объект</th> <th>отд. стоящее</th> <th>отд. стоящее</th> <th>встроенное</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>оценки</td> <td>встроенное</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Удельная цена		аналог		объект	отд. стоящее	отд. стоящее	встроенное	оценки	встроенное	1,00	1,11			0,90	1,00																											
Удельная цена		аналог																																												
объект	отд. стоящее	отд. стоящее	встроенное																																											
оценки	встроенное	1,00	1,11																																											
		0,90	1,00																																											
Корректировка на площадь, %	1 2	0 0	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 не потребуется, все рассматриваемые объекты площадью более 1000 кв.м.																																											
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	0 -8300 руб.	<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, так как один из объектов аналогов соответствует оцениваемому, а объект аналог имеет отделку стандарт, то поправка составит - 8 300 руб. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2024. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, под. ред. Лейфера Л.А.</p> <p>Таблица 392. Корректировка на тип ремонта, руб./кв.м</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Тип ремонта</th> <th colspan="5">аналог</th> </tr> <tr> <th>Без отделки</th> <th>Косметический</th> <th>Эконом</th> <th>Стандарт</th> <th>Премиум</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">объект оценки</td> <td>Без отделки</td> <td>0</td> <td>-1600</td> <td>-6100</td> <td>-8300</td> <td>-14700</td> </tr> <tr> <td>Косметический</td> <td>4100</td> <td>0</td> <td>-2000</td> <td>-4200</td> <td>-10600</td> </tr> <tr> <td>Эконом</td> <td>6100</td> <td>2000</td> <td>0</td> <td>-2200</td> <td>-8600</td> </tr> <tr> <td>Стандарт</td> <td>8300</td> <td>4200</td> <td>2200</td> <td>0</td> <td>-6400</td> </tr> <tr> <td>Премиум</td> <td>14700</td> <td>10600</td> <td>8600</td> <td>6400</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Тип ремонта		аналог					Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум	объект оценки	Без отделки	0	-1600	-6100	-8300	-14700	Косметический	4100	0	-2000	-4200	-10600	Эконом	6100	2000	0	-2200	-8600	Стандарт	8300	4200	2200	0	-6400	Премиум	14700	10600	8600	6400	0
Тип ремонта		аналог																																												
		Без отделки	Косметический	Эконом	Стандарт	Премиум																																								
объект оценки	Без отделки	0	-1600	-6100	-8300	-14700																																								
	Косметический	4100	0	-2000	-4200	-10600																																								
	Эконом	6100	2000	0	-2200	-8600																																								
	Стандарт	8300	4200	2200	0	-6400																																								
	Премиум	14700	10600	8600	6400	0																																								

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

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога.

В расчет суммы введенных корректировок и последующий расчет весовых коэффициентов не включается величина скидки на торг, т.к. скидка на торг не является корректировкой на количественные и

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

## 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	9 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	1343,4	2031	1364	460
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2) без НДС см.таблицу 11	оценка	29 542	30 547	19 565
4	<b>Корректировка на дату, %</b>	оценка	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>0,0%</b>
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	31 019	32 075	19 565
6	<b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>	оценка	<b>-13,9%</b>	<b>-13,9%</b>	<b>-13,9%</b>
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	26 708	27 616	16 846
8	<b>Корректировки на местоположение %</b>	оценка	<b>-17,0%</b>	<b>-17,0%</b>	<b>0,0%</b>
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	22 167	22 922	16 846
10	<b>Корректировка на площадь, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	22 167	22 922	16 846
12	<b>Корректировка на тип объекта, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	22 167	20 629	15 161
14	<b>Корректировка на функциональное назначение помещения, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	22 167	20 629	15 161
16	<b>Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	22 167	20 629	15 161
18	<b>Корректировка на физическое состояние, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 х стр.18)	оценка	22 167	20 629	15 161
20	<b>Корректировка на коммуникации, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)	оценка	22 167	20 629	15 161
22	<b>Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, %</b>	оценка	<b>-9,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.21 х стр.22)		<b>20 172</b>	<b>20 629</b>	<b>15 161</b>
23	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18+20+22)	оценка	<b>31%</b>	<b>32%</b>	<b>10%</b>
24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si)		<b>1,31</b>	<b>1,32</b>	<b>1,10</b>
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		<b>0,76</b>	<b>0,76</b>	<b>0,91</b>
26	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			<b>2,43</b>	
27	Весовой коэффициент	-	<b>31%</b>	<b>31%</b>	<b>37%</b>
28	Сумма весов	-		1,00	
29	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.23 х стр.27 / стр.28)	-	6 337	6 431	5 672
30	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)</b>			18 440	
31	Общая площадь объекта оценки, кв.м			1343,4	
32	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30х стр.31)</b>			<b>24 772 366</b>	
33	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)</b>			<b>24 770 000</b>	



**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	24 000 000	35 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	1341,2	2500	1857,4
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	9 600	18 844
4	<b>Корректировка на дату оценки, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>5,0%</b>
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	9 600	19 786
6	<b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>	оценка	<b>-15,9%</b>	<b>-15,9%</b>
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	8 074	16 640
8	<b>Корректировки на местоположение %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	8 074	16 640
10	<b>Корректировка на площадь, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	8 074	16 640
12	<b>Корректировка на тип объекта, %</b>	оценка	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	7 266	14 976
14	<b>Корректировка на функциональное назначение помещения, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	7 266	14 976
16	<b>Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	7 266	14 976
18	<b>Корректировка на физическое состояние, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 х стр.18)	оценка	7 266	14 976
20	<b>Корректировка на коммуникации, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)	оценка	7 266	14 976
22	<b>Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, %</b>	оценка	<b>19,0%</b>	<b>-9,0%</b>
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.21 х стр.22)		<b>8 647</b>	<b>13 628</b>
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	<b>29%</b>	<b>24%</b>
24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		<b>1,29</b>	<b>1,24</b>
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		<b>0,78</b>	<b>0,81</b>
26	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5		<b>158</b>	
27	Весовой коэффициент	-	<b>49%</b>	<b>51%</b>
28	Сумма весов	-	1,00	
29	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.23 х стр.27 / стр.28)	-	4 238	6 949
30	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)</b>		11 187	
31	Общая площадь объекта оценки, кв.м		1341,2	
32	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30х стр.31)</b>		<b>15 003 506</b>	
33	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)</b>		<b>15 000 000</b>	

**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	24 000 000	35 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	1341,2	2500	1857,4
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	9 600	18 844
4	<b>Корректировка на дату оценки, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>5,0%</b>
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	9 600	19 786

6	<b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>	оценка	<b>-15,9%</b>	<b>-15,9%</b>
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	8 074	16 640
8	<b>Корректировки на местоположение %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	8 074	16 640
10	<b>Корректировка на площадь, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	8 074	16 640
12	<b>Корректировка на тип объекта, %</b>	оценка	<b>-10,0%</b>	<b>-10,0%</b>
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	7 266	14 976
14	<b>Корректировка на функциональное назначение помещения, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	7 266	14 976
16	<b>Корректировка на близость к объектам, повышающим стоимость недвижимости, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	7 266	14 976
18	<b>Корректировка на физическое состояние, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17 х стр.18)	оценка	7 266	14 976
20	<b>Корректировка на коммуникации, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
21	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.19 х стр.20)	оценка	7 266	14 976
22	<b>Корректировка на внутреннюю отделку и на состояние, руб.</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>-8300,00</b>
23	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.21 х стр.22)		<b>7 266</b>	<b>6 676</b>
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	<b>10%</b>	<b>15%</b>
24	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		<b>1,10</b>	<b>1,15</b>
25	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		<b>0,91</b>	<b>0,87</b>
26	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5		<b>1,78</b>	
27	Весовой коэффициент	-	<b>51%</b>	<b>49%</b>
28	Сумма весов	-	1,00	
29	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.23 х стр.27 / стр.28)	-	3 714	3 264
30	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6)</b>		6 978	
31	Общая площадь объекта оценки, кв.м		1366,7	
32	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.30х стр.31)</b>		<b>9 536 268</b>	
33	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)</b>		<b>9 540 000</b>	

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):

**49 310 00**

**(сорок девять миллионов триста десять 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.	<b>24 770 000</b>
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	<b>15 000 000</b>
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	<b>9 540 000</b>

## **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: 49 310 000 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):*

**49 310 00**

**(сорок девять миллионов триста десять 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.

07 марта 2025 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.









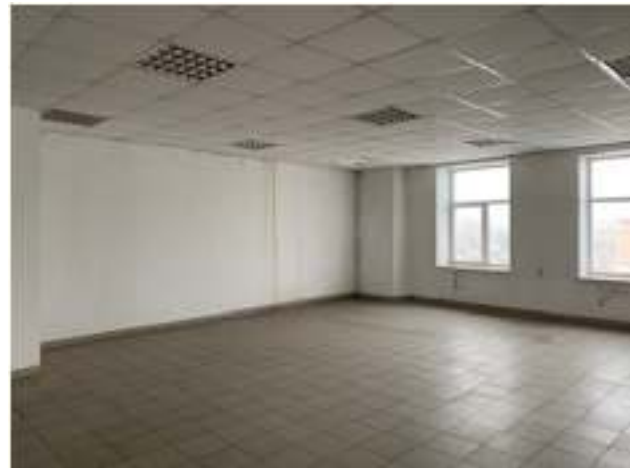




4 этаж











5 этаж













Приложение 2. Копии образовательных документов Оценщика

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
 № 433-154476/24 / 0325И/776/000003/24 – 001683 от «02» декабря 2024 г.  
 ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Исполнитель Договор (Страховой Полис) возмещает убытки, что указывается в Сопроводительном Заявлении Заказчика Договор страхования № 433-154476/24 / 0325И/776/000003/24 – 001683 от «02» декабря 2024 г. и соответствует Правилам обязательного страхования оценщиков СПО «Исполнитель» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	1.1. Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии (Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии) (ИНН 77/001159125) Адрес регистрации: 671/20, Рабочий посёлок Восток, Рабочий посёлок Восток, МО Троицкий район, с/пос. Восток, д. 5
<b>2. СОСТРАХОВЩИКИ</b>	2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страхователь 1), в лице (от имени) страхователя (полномочия и сумма страховой премии) 50%. Адрес исполнительный: Россия, 119055, г. Москва, ул. Ленинская, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ от № 0528 от 28.10.2015 г., на право страхования (далее, текст) (495) 556-73-77 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страхователь 2), в лице (от имени) страхователя (полномочия и сумма страховой премии) 40%. Адрес исполнительный: 115280, г. Москва, ул. Ярославский бульвар, д.15, стр.1, Лицензия ЦБ РФ от № 2210 от 15.11.2017 г., текст (495) 788-03-59, факс (495) 788-03-98
<b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>	3.1. Объект страхования по настоящему Договору страхования является имуществом заказчика, связанное с исполнением обязанностей Страхователя по одобрению, возмещению убытков, причиненных ущербом, вызванным повреждением имущества заказчика, и (или) иных третьих лиц. 3.2. Объект страхования также включает в себя требования заказчика к Российскому Федеральному бюджетному учреждению, связанное с исполнением обязанностей по Страхователем 1 в пользу Страхователя из его записки или записки дел в судебных и арбитражных процессах, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате исполнения ему требований (требований третьих лиц), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЕ</b>	4.1. По настоящему Договору страховой случай является наступлением истребования и возмещению убытков, причиненных Страхователем по одобрению, возмещению убытков, причиненных ущербом, вызванным повреждением (повреждением) имущества и результатом нарушения требований федерального законодательства, связанного с исполнением обязанностей Страхователя по одобрению, возмещению убытков, причиненных ущербом, вызванным повреждением имущества заказчика, и (или) иных третьих лиц. 4.2. Страховой случай также является наступлением и возмещением расходов на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате исполнения ему требований (требований третьих лиц), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ ИСТОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ</b>	5.1. С «02» января 2025 года по «02» января 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор действует на основании требований (требований третьих лиц) о возмещении убытков, причиненных в рамках страхования, включение Страхователя и возмещение средств третьих лиц (3 лица), относящихся к категории заказчиков Российской Федерации.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b>	6.1. Страховая сумма по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие и результаты действий (бездействия) Страхователя, включая случаи в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять свою деятельность.
<b>7. СТРАХОВАЯ ВОЗМЕЩЕНИЕ</b>	7.1. В сумму страховой компенсации, подлежащей выплате Страхователем 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.
<b>8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ)</b>	8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 301 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Рискосов из записки (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
<b>9. ФИНАНСИЗА</b>	9.1. По настоящему Договору финансируются убытки.
<b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ</b>	10.1. Страховая премия (далее – премия) по настоящему Договору должна быть оплачена Заказчиком в адрес Страхователя. Адрес исполнительный: 109055, г. Москва, 1-й Косыгинский пер., д. 7а, ИНН 77/01159125). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом обязательной сумме и в установленный срок, Страхователь выдает на предъявление получателям оферты обязательство по оплате страховой премии третьим лицом. Договору Комиссия по переводу устанавливается на основании оферты, оформленной в соответствии с условиями Договора. 10.2. При покупке страховой премии, настоящий Договор считается заключенным в силу и по нему не несет никаких обязательств Заказчик до его оплаты.

СТРАХОВАТЕЛЬ  
 [Подпись]  
 Исполнитель Договор

СОСТРАХОВЩИКИ  
 [Подпись]  
 От Сопровождающего

















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



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



Ассоциативный член Европейской  
группы независимой оценки (IUEVA)



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 иного заинтересованного лица)

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:

1. 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;
2. 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:

1. Диплом №ПШ 910028 от 27.05.2006 ФГОУ ВПО "БГСХА им. В.Р. Филлипова" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом №ДВС 0796100 от 17.05.2002 Бурятский государственный университет (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

Взносы 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

## Приложение 3. Копии документов представленных Заказчиком

<b>ФГИС ЕГРН</b>		Раздел 1	
наименование органа регистрации			
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости			
<b>Сведения о характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 13.05.2021 г., поступившего на рассмотрение 14.05.2021 г., сообщаем, что согласно данным Единого государственного реестра недвижимости:			
Помещение			
Лист № ____ Раздел 1	Всего листов раздела 1: ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
(исключая выделенный)			
<b>14.05.2021 № 99/2021</b>			
Кадастровый номер:	<b>03:24:000000:59103</b>		
Номер кадастрового квартала:	03:24:000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	20.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер: 2328, Условный номер: 03-03-01.040/2006-299		
Адрес:	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Олимбия, д. 30/Б		
Планида:	4051.3		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	Нежилое помещение		
Помер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 3,4,5		
Вид жилого помещения:	домовое отсутствие		
Кадастровая стоимость, руб.:	34 432 039,21		
Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	
		подпись	
М.П.			

<b>Помещение</b>		<small>(для объектов недвижимости)</small>	
Лист № <u>1</u> Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
14.05.2021 № 99/2021			
Кадастровый номер:		03:24:000000-59/03	

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

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

Сведения об отнесении жилого помещения к определённому виду жилых помещений для предоставления жилищного фонда, к жилищным помещениям в жилищном доме, для предоставления жилого помещения по договору социального найма, для предоставления жилого помещения по договору социального найма:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор	подпись	Ф.И.О. И.П.И.
полное наименование должности	подпись	подпись, фамилия

М.П.



Рядов 2

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

Помещение		[информация отсутствует]	
Лист № 2	Рядов 2	Всего листов рядов 2:	2:
14.05.2021 № 99/2021		Всего разделов:	03:24:000000:59103
Квартальный номер:		03:24:000000:59103	
1.	Провообразитель (правообладатель):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Селена", данные о которых устанавливаются на основании данных Единых реестров владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность. № 03:24:000000:59103-03:05142021-9 от 04.05.2021	
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		Доверительное управление	
вид:		12.05.2021	
дата государственной регистрации:		03:24:000000:59103-03:05142021-10	
номер государственной регистрации:		с 04.05.2021 по 01.09.2024	
3.	3.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Финанс Трейд Эссет Менеджмент", ИНН: 7706671050	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Цивильно доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Селена" от 30.12.2009	
освоение государственной регистрации:		данные отсутствуют	
5.	Земельные и судебные нормы права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9.	Права требования и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации прав (договора, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сведения относительно права без проведения государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого являющегося третьим лицом, права:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого являющегося третьим лицом, права:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор	Ф. И. С. Е. Г. Н.
полное наименование должности	подпись
	инициалы, фамилия

М.П.

Технический паспорт на  
объект  
недвижимости  
в Республике Бурятия

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 Ошмика № 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 «Информационная система  
«ООН-Озон Кселен»  
своей рукой»*  
Представитель  
полжность, Ф.И.О. Подпись



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



2. Экспликация к поэтажному плану

Дата записи	Литер по плану	этаж	№ помещения	№ по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру в м <sup>2</sup>			Высота помещений по внутреннему обмеру в метрах
						Общая площадь	В том числе		
							пропорциональная	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	
				8	коридор	42,3	42,3		
				9	кабинет	48,7	48,7		
				10	кабинет	191,3	191,3		
				11	цех	5,5	5,5		
				12	подсобная			31,6	
				13	лестничная клетка	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	55,2	55,2		
				21	кабинет	40,4	40,4		
				22	кабинет	20,9	20,9		
				23	кабинет	25,5	25,5		
				24	коридор	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
				4	1 кабинет	27,5	27,5		3,7
					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		



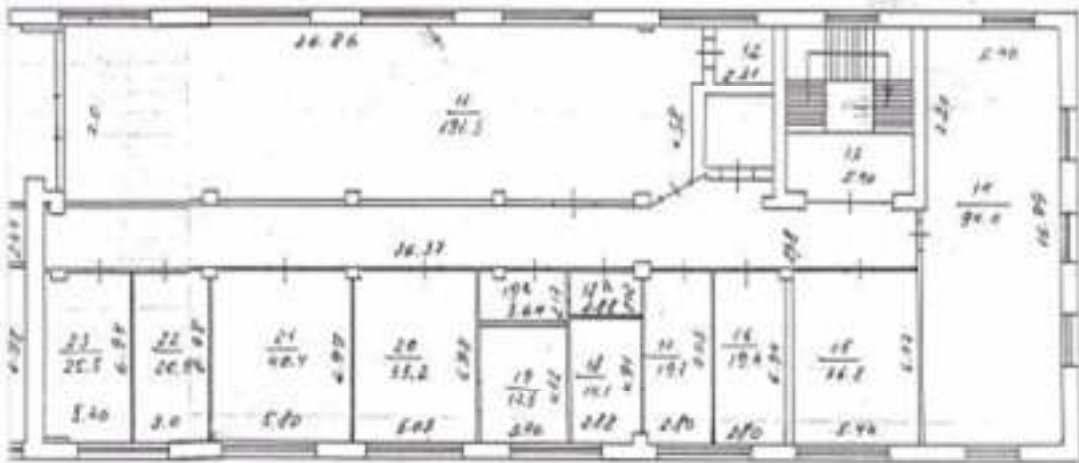
## 2. Экспликация к поэтажному плану

Дата записи	Литер по плану	этаж	№ помещения	№ по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру в м <sup>2</sup>			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	
			Антресоли	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		









3-0110

Федеральное Бюро "РОСТЭКСПЕРТАРИЗАЦИЯ" по Республике Бурятия			Лист 7
Ваш заказчик на строение № 9 по улице <u>Великая</u> № 101 г. Улан-Удэ			МШ
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
11.04.06	Трушков	Ромашкин	
11.04.06			







### 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	фаленчатые	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 сборки	Стоимость по таблице	Восстановительная стоимость	Процент износа	Действительная стоимость
Г	Основное					18553979		
					в тч S=4051.3м <sup>2</sup>	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
14.12.03г	ООО «Омега Косметик»	Свидетельство о государственной регистрации права от 14.12.03г 03-АА № 151706		
	<i>г. Ижевск, ул. Мухоморова, д. 100, кв. 100</i>	<i>№ 100/001 от 14.12.2003г.</i>		



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

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

8. Отметки о последующих обследованиях

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



К сведению собственника помещения

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

Приложение 4. Информация об объектах аналогах.

**Свободного назначения, 2031 м²**

60 000 000 Р - 2031 м²

8 800 372-21-11

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте

А есть ли аренда? Буд ли аренда?

Спросите у продавца

Подать заявку

Когда можно посмотреть?

Пользователь Коммерции завершено 11 объявлений

Подать заявку на просмотр

**О помещении**

Тип помещения: торговля

Средняя площадь: 2031 м²

Общая площадь: 2031 м²

Этаж: 1

Эксплуатационная площадь: 4 м²

Страна: Азия/Азия

Материал: металл/бетон/дерево

Состояние: отличное/хорошее/нормальное/плохое

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Помещение подходит для размещения:

- ☑ Торговля розничная
- ☑ Торговля оптовая
- ☑ Производство
- ☑ Производство/склад
- ☑ Производство/склад/офис
- ☑ Производство/склад/офис/магазин

Получить отчёт о бизнес-потенциале

**Расположение**

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Свободная, 81

ул. Свободная

**Описание**

Помещение находится по адресу: ул. Свободная, 81. Помещение 2031 м². Здание - торговое/складское/подсобное. Помещение расположено на одной из основных улиц города с хорошей транспортной доступностью (ул. Фрунзе, Республика/ул. Фрунзе/ул. Советская/Минская/Титен/Брауэр/Косов-Григорьев/Смоленская/Новая/ул. Кавказ/ул. Свободная/ул. Воды/Рулма/Совхоз/Банк/Титен/Банк/Андрейков/Республика/Парк/Красноармейская/Свободная/ул. Свободная).

**О здании**

Помещение в эксплуатации: нет/да/частично/иное

Удобность от работы: парковка/наличие лифта/наличие туалета/иное

Инд. 423777070 | 12 августа 2025 | 600 просмотров | 0 ответов | Показать фото

[https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_2031\\_m\\_423777070](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2031_m_423777070)



Улан-Удэ, ул. Селенгинская, 37А/38А/39А/40А/41А/42А/43А/44А/45А/46А/47А/48А/49А/50А/51А/52А/53А/54А/55А/56А/57А/58А/59А/60А/61А/62А/63А/64А/65А/66А/67А/68А/69А/70А/71А/72А/73А/74А/75А/76А/77А/78А/79А/80А/81А/82А/83А/84А/85А/86А/87А/88А/89А/90А/91А/92А/93А/94А/95А/96А/97А/98А/99А/100А

Объект недвижимости: Здание, 1 364 м<sup>2</sup>

Вид объекта: Улан-Удэ в Селенгинск, ул. Борзова, 37А. 10 этаж

История цен: 50 000 000 Р

Средняя рыночная цена

Цена за м<sup>2</sup>: 36 657 Р

Налоги: НДС включен 8 823 288 Р

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

Если вы хотите оставить заявку, нажмите «М»

Агентство недвижимости: Шиня Гар, Деловые программы

История: Дарья Гомбоева

Первый премиальный дом в Краснодаре. Последние квартиры

Юнтолово. Новый квартал у парка

Скидка 1.1 млн руб.

Улан-Удэ, ул. Селенгинская, 37А/38А/39А/40А/41А/42А/43А/44А/45А/46А/47А/48А/49А/50А/51А/52А/53А/54А/55А/56А/57А/58А/59А/60А/61А/62А/63А/64А/65А/66А/67А/68А/69А/70А/71А/72А/73А/74А/75А/76А/77А/78А/79А/80А/81А/82А/83А/84А/85А/86А/87А/88А/89А/90А/91А/92А/93А/94А/95А/96А/97А/98А/99А/100А

Здание, 1 364 м<sup>2</sup> | 36 657 Р/м<sup>2</sup>

Общая площадь: 1 364 м<sup>2</sup>

Площадь участка: 9,5 сот.

Вид объекта: Улан-Удэ в Селенгинск, ул. Борзова, 37А

Посмотреть карту | Уланы уланы | Показать описание

50 000 000 Р

Средняя рыночная цена

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

Если вы хотите оставить заявку, нажмите «М»

Агентство недвижимости: Шиня Гар, Деловые программы

История: Дарья Гомбоева

ЖК Вилнис-класс в Сибирском районе Октябрьском районе


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

→ [ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya\\_tp\\_ploschadyu\\_1364\\_kvm\\_ploschadyu\\_9\\_sotok\\_respublika\\_buryatiya\\_ulan\\_ude\\_borsoeva\\_33a\\_6855582026/](https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya_tp_ploschadyu_1364_kvm_ploschadyu_9_sotok_respublika_buryatiya_ulan_ude_borsoeva_33a_6855582026/)

Продаю торговое помещение, 1364 м², 9 соток, Улан-Удэ

50 000 000 Р или от 30 000 Р 100% от 50 000 000 Р 100% от 50 000 000 Р

28 июля 2021 49 572 (10 отзывов) Объект в собственности



Директ  
+7 (924) XX  
Позвонить сейчас

5000000 Р Ниссан Патрол  
1900000 Р Toyota Land Cruiser

3100000 Р Land Rover Range Rover Sport  
900000 Р Land Rover Range Rover

1050000 Р Land Rover Range Rover  
500000 Р Land Rover Range Rover

**Toyota Rav4 2023**

Детализация: 28 | Планировка: 1 | Фотогалерея: 10 | Видео: 1

**ТП ж продажу**

Цена:	49 000 000 Р	1 этаж/курильня:	3 сотки
Эксплуатация:	30 лет/2	Другие помещения:	37 парковочных мест
вид собственности:	ИП	Дата основания:	1 сентября 2014
Общая площадь:	1364 м²	ИД:	382-033-010-6

**Информация о доме**

Адрес: **настольная борсева улан-удэ борсева 33а**

Категория здания: **И**

**Описание**

Продаю торговое помещение в центре города. Подходит для размещения кафе, магазина, офиса.

**Больше информации на сайте рекламодателя**

[Перейти на сайт](#)

**Информация**

Продаются ТП площадью 1364 кв.м. Республика Бурятия, ул. Борсева, 33а. 49 000 000 руб.

Наша компания занимается продажей в основном в области «Самостоятельно» объектов недвижимости. Мы рады сотрудничеству с вами.

50000000 Р 4-х этажный 170 кв. м. Коммунальный фонд  
3 000 000 Р 4-х этажный 170 кв. м. ул. Борсева, 16А

[https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya\\_tp\\_ploschadyu\\_1364\\_kvm\\_ploschadyu\\_9\\_sotok\\_respublika\\_buryatiya\\_ulan\\_ude\\_borsoeva\\_33a\\_6855582026/](https://ulan-ude.move.ru/objects/prodaetsya_tp_ploschadyu_1364_kvm_ploschadyu_9_sotok_respublika_buryatiya_ulan_ude_borsoeva_33a_6855582026/)







**Свободного назначения, 2500 м²**

24 000 000 Р

9 000 Р/кв.м  
4300 кв.м

8 885 700-00-18

Написать сообщение  
Отправлено 32 минуты

Спросите у продавца

Адрес: Улан-Удэ

А есть планы? Свой проект?

Торговля?

Когда можно посмотреть?

Почему так?  
Местное лицо

Позвоните продавцу

**О помещении**

Благоустройство  
Средняя площадь: 2500 м²  
Этаж: 99  
Видов помещений: 5м

Судья: нестрад.  
Позволено: аренда, продажа  
Тип сделки: продажа

**Отчёт о бизнес-потенциале**

Можно увидеть потенциал роста

Прозрачность сделки  
Возможны оговорки

24 000 000 Р

9 000 Р/кв.м  
4300 кв.м

8 885 700-00-18

Написать сообщение  
Отправлено 32 минуты

Спросите у продавца

Адрес: Улан-Удэ

А есть планы? Свой проект?

Торговля?

Когда можно посмотреть?

Почему так?  
Местное лицо

Позвоните продавцу

**Расположение**

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Красной Звезды, 42  
ул. Октябрьская

**Описание**

Помещение в здании общепита площадью 2200 м². Здание 100 лет, оштукатурено, Металл. Каркасная конструкция, кирпичный фундамент.

**О здании**

Тип здания: нежилая застройка  
Тип здания: нежилая застройка (общепит)

Позволено: аренда, продажа, торговля  
Тип сделки: продажа

[https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_2500\\_m\\_3390790258?context=H4sIAAAAAAAAAA\\_wE\\_AMD\\_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjIjIjtzOjE2OjIjJaSVBnOUFlcTRJd2ZOSzZMIjt9YMqfgD8AAAA](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2500_m_3390790258?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFBByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjIjIjtzOjE2OjIjJaSVBnOUFlcTRJd2ZOSzZMIjt9YMqfgD8AAAA)

