

ОТЧЁТ № 0206-2026

об оценке рыночной стоимости имущества



ЗАКАЗЧИК:

*Общество с ограниченной ответственностью «Антарктида»
в лице конкурсного управляющего Поповой Е.С.*

АДРЕС ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:

Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, д. 6в

ДАТА ОЦЕНКИ:

«08» августа 2026 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

«19» августа 2026 года

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1. Основные факты и выводы	3
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о заказчике оценки	8
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе	8
1.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	9
1.6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
1.8. Общие понятия и определения	10
1.9. Работа с информацией	13
ЧАСТЬ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки	15
2.2. Характеристика местоположения Объектов оценки	15
2.3. Фотографии Объекта оценки	18
ЧАСТЬ 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.1. Основные положения проведения анализа рынка при определении рыночной стоимости объектов недвижимости	19
3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации и Республики Бурятия на рынок оцениваемого объекта	19
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах предложений в сегменте	25
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	30
ЧАСТЬ 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	33
4.1. Затратный подход при оценке недвижимости	33
4.2. Доходный подход при оценке недвижимости	34
4.3. Сравнительный подход при оценке недвижимости	35
ЧАСТЬ 5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	38
5.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки по затратному подходу	38
5.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки по доходному подходу	38
5.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу	38
5.4. Согласование результатов	41
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	44
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОПИИ ТЕХНИЧЕСКОЙ И ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩЕЙ ДОКУМЕНТАЦИИ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ДОКУМЕНТАЦИЯ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА	84

ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке	0206-2026
Основание для проведения оценки	Договор № 0206-2026 от 06 августа 2026 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Антарктида» в лице и.о. конкурсного управляющего Поповой Екатерины Сергеевны, действующей на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 24.06.2026г. по делу №А40-298358/2025 и Закрытым акционерным обществом «Бизнес-эксперт» в лице генерального директора Госькова Евгения Сергеевича, действующего на основании Устава
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объекты оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 332,1 кв.м, этаж: подвал, адрес месторасположения: Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.Свердлова, 6в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, кадастровый номер: 03:24:011211:477; право собственности 03-03/001-03/016/020/2016-787/1 от 15.09.2016г.;
Краткое описание имущественных прав	Собственность (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.09.2016 г.)
Ограничение прав/ обременение объекта	Ипотека , гос.регистрация: дата 02.03.2023г., номер 03:24:011211:477-03/048/2026-5, Договор ипотеки «8601HLBHDYVR2Q0QE1UW3Z301, выдан 07.02.2023 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости от 13.03.2026г. №КУВИ-001/2026-32589324)
Наименование и реквизиты правообладателя	Общество с ограниченной ответственностью «Антарктида» ИНН 0326030378, ОГРН 1060326000481 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.09.2026 г.)
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует (данные не предоставлены заказчиком)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки для целей исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО "Антарктида", предусмотренных ст. 131 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а именно отдельного учета и оценки имущества, являющегося предметом залога <i>для применения при установлении цены реализации имущества, для сделки купли-продажи.</i>
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная Предпосылки стоимости: - предполагается сделка с объектом оценки; - участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - дата оценки <u>08.08.2026 г.</u> ; - предполагаемое использование объекта - исходя из наиболее эффективного использования; - характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки	08 августа 2026 года
Дата составления Отчета	19 августа 2026
Период проведения работ	с 06.08.2026 по 19.08.2026
Дата осмотра Объекта	07 августа 2026 года

Результаты оценки:

Наименование объекта	Площадь объекта, кв. м	Назначение	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Коэф-т затратного подхода	Коэф-т доходного подхода	Коэф-т сравнительного подхода	Согласованная рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 332,1 кв.м, этаж: подвал, расположенное по адресу: Российская Федерация, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, д. 6в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, кадастровый номер 03:24:011211:477	332,1	нежилое	не применялся	не применялся	24 628 000,00	0,00	0,00	1,00	24 628 000,00
ИТОГО рыночная стоимость Объекта оценки, руб.									24 628 000,00

Оценщик

Госьков Евгений Сергеевич, член Ассоциации «СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

1.2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 332,1 кв.м, этаж: подвал, адрес месторасположения: Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.Свердлова, 6в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, кадастровый номер: 03:24:011211:477; право собственности 03-03/001-03/016/020/2016-787/1 от 15.09.2016г.;
Состав объекта с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 332,1 кв.м, этаж: подвал, адрес месторасположения: Республика Бурятия, г.Улан-Удэ, ул.Свердлова, 6в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, кадастровый номер: 03:24:011211:477; право собственности 03-03/001-03/016/020/2016-787/1 от 15.09.2016г.; Иные части объекта отсутствуют
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки (характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики)	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.09.2016г., Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости от 13.03.2026г. №КУВИ-001/2026-32589324, Технический паспорт на здание по состоянию на 21 октября 2016 г.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В форме простых копий документов (сканированных копий документов), полученных по средству электронной почты от Заказчика.
Краткое описание имущественных прав	Собственность (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.09.2016г.)
Ограничение прав/ обременение объекта	Ипотека, гос.регистрация: дата 02.03.2023г., номер 03:24:011211:477-03/048/2026-5, Договор ипотеки «8601HLBHDYVR2Q0QE1UW3Z301, выдан 07.02.2023 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости от 13.03.2026г. №КУВИ-001/2026-32589324)
Наименование и реквизиты правообладателя	Общество с ограниченной ответственностью "Антарктида" ОГРН 1060326000481 ИНН 0326030378 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.09.2016г.)
Балансовая стоимость, руб.	Отсутствует (данные не предоставлены заказчиком)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки для целей исполнения обязанностей конкурсного управляющего ООО "Антарктида", предусмотренных ст. 131 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", а именно отдельного учета и оценки имущества, являющегося предметом залога <i>для применения при установлении цены реализации имущества, для сделки купли-продажи.</i>
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная Предпосылки стоимости: • предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); • дата оценки 08.08.2026 г.; • предполагаемое использование объекта - исходя из наиболее эффективного использования; • характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения)	Право собственности без ограничений/ обременений права

этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	• Определение рыночной стоимости Объекта оценки для установления цены сделки купли-продажи. • Отчет достоверен только в полном объеме и лишь при применении в указанных в отчете целях; • Результат оценки является субъективным мнением Оценщика, основанным на профессиональном опыте и действителен в пределах оговоренных в отчете допущений и ограничивающих условий; • Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон; • Вознаграждение Оценщика не зависит от суммы оценки и не связано с достижением заранее оговоренного результата; • Задание на оценку не основывается на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата; • Результат оценки признается действительным на дату оценки.
Работа с информацией	• Источники информации, использованные оценщиком, признаются компетентными и независимыми от объекта оценки и (или) от заказчика оценки; • Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо подтверждают, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам; • Заказчик предоставляет заверенные копии документов и материалов.
Ограничения оценки	Отсутствуют в соответствии с п. III ФСО № III
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке, в том числе итоговая стоимость, может быть применен только с целью установления цены реализации Объекта оценки в рамках конкурсного производства.
Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)	Неограниченный круг лиц
Иные расчетные величины	Не требуются
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Формы представления итоговой стоимости	В виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления в рублях Российской Федерации
Дата оценки	08 августа 2026 г.
Дата осмотра	07 августа 2026 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Отсутствуют
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Срок проведения оценки	10 (десять) рабочих дней с момента внесения Заказчиком предоплаты и предоставления Заказчиком всей необходимой документации
Общие допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Вся информация, получаемая от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная. Тем не менее, он не несет ответственности за точность этих сведений; Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако

	анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете; Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра или путем изучения представленной документации; Все иллюстративные материалы используются в отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия; Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов; Данные, используемые Оценщиком при подготовке отчета и полученные из надежных источников, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации; Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик исходит из предположения, что объект на день оценки и на день фактического осмотра имеет одинаковое физическое состояние. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменения социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на стоимость объекта; Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Общества или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки; От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением оценки, иначе как по официальному вызову суда; Приводимые в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий; Предполагается, что текущее/предполагаемое фактическое использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием; Уточнение задания на оценку может продолжаться в течение процесса оценки до составления отчета об оценке; Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки, не требуется; Источники информации, использованные оценщиком признаются компетентными и независимыми от объекта оценки и (или) от заказчика оценки
Специальные допущения, иные существенные допущения	Отсутствуют
Специальные допущения при оценке для целей залога согласно ст. 4 ФСО № 9	Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается; При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных целесообразно воздерживаться от использования наиболее оп-

	тимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объекта оценки; Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке для целей залога, если они не сохраняются бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу; Оценка объекта оценки проведена в предположении его использования по текущему назначению; Оценка производится в соответствии со специальными требованиями потенциального залогодержателя, если указанные требования не противоречат Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» и иным федеральным стандартам оценки. В соответствии с допущениями и ограничениями, указанными в отчете.
Специфические требования к отчету об оценке	Отсутствуют
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется

1.3. Сведения о заказчике оценки

Наименование и реквизиты Заказчика	Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью "Антарктида" ОГРН 1060326000481 ИНН 0326030378 Адрес: 109052, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нижегородский, пр-кт Рязанский, д. 2, стр. 86, помещ. VII, ком. 3
---	--

1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Исполнитель:	Закрытое акционерное общество «Бизнес-эксперт»
Реквизиты Исполнителя:	ИНН 2225039297 / КПП 222401001 ОГРН 1022201759018 Юридический/фактический адрес: 656038, г. Барнаул, ул. Союза Республик, 38 (НЗ)
Оценщик:	Госьков Евгений Сергеевич
Информации о членстве в СРО	Ассоциация «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков». Регистрационный номер в реестр оценщиков СРО: 00166 от 27 декабря 2007 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом, выдан Алтайским государственным техническим университетом им. И.И.Ползунова 19 декабря 2001 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», серия ПП № 378290. Свидетельство о повышении квалификации № 015-с-27 от 09.04.2004 г., выдано Академией народного хозяйства при Правительстве РФ по программе «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации № 247/2007 от 04.05.2007 г. выдано ГОУ ВПО Алтайский государственный технический университет им. И.И. Ползунова по программе «Оценочная деятельность»
Квалификационный аттестат	№ 036663-1 от 15.05.2024 г. «Оценка недвижимости»
Стаж работы в оценочной деятельности	25 лет
Фактический адрес и контакты Оценщика	656038, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Союза Республик, д.38 тел./факс. 66-88-07, эл.почта: bizexp2004@mail.ru
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор б/н от 01.08.2008 г.
Организационно-правовая форма и полное наименование организации, с которой	Закрытое акционерное общество «Бизнес-эксперт»

роль у Оценщика заключен трудовой договор	
ИНН, КПП, ОГРН Организации и дата его присвоения	ИНН 2225039297, КПП 222401001, ОГРН 1022201759018 от 15.08.2002 г.
Местонахождение организации и Контактная информация	656038, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Союза Республик, 38 Тел.: 8-3852- 66 88 07, 8-3852-66 65 99
Сведения о страховании профессиональной ответственности Оценщика:	
Договор обязательного страхования ответственности Оценщика	Страховой полис № R391R/776/50019/25 от «08» декабря 2025 г. Страховщик: Акционерное общество «АльфаСтрахование» Срок действия с 01 января 2026 г. по 31 декабря 2026г., Страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Договора обязательного страхования ответственности Организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Страховой полис № R391R/776/50018/25 от «04» декабря 2025 г. Срок действия: с «01» января 2026г. по «31» декабря 2026г Страховщик: Акционерное общество «АльфаСтрахование», ИНН 7713056834; Страховая сумма: 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

1.5. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки.
3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.
4. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

1.6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный отчет (далее – «Отчет»), являются полномочными представителями ЗАО «Бизнес-Эксперт», имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.
2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. При проведении оценки предполагалось 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.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик руководствуется общеобязательными федеральными стандартами, а так же стандартами саморегулируемой организации, членом которой он является, а именно:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года;
8. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
9. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
10. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
11. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
12. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
13. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;
14. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 «Оценка недвижимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года.

1.8. Общие понятия и определения

Отчет об оценке объекта оценки представляет собой 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.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов (требований):

- 1) в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- 2) существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- 3) отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ, под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной

деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

В соответствии с федеральными стандартами оценки (ФСО) определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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:

В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.

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

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

В соответствии с частью пятой статьи 3 Федерального закона. С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предположении о текущем использовании, в предположении о ликвидации объекта оценки. В предположении о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию. Такая стоимость может быть определена в предположении добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предположении о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предположений. **При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.** Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предположении вынужденной продажи, может быть определена **ликвидационная стоимость** согласно части четвертой статьи 3

Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей. Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки. Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки. Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

Согласно ст. 2 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. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального законодательства (ст. 4 ФЗ № 135).

Срок экспозиции объекта оценки – рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Износ – снижение рыночной стоимости оцениваемого имущества относительно ее первоначальной стоимости.

Затраты на воспроизводство – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Затраты на замещение – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Основные этапы процесса оценки

В соответствии с п. I ФСО № III:

- Процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179)

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

- Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

- В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

1.9. Работа с информацией

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Инфор-

мация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

Анализ используемой в отчете информации позволяет признать ее достоверной, надежной, существенной и достаточной с учетом допущений оценки и компетентности и независимости источников информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

1) если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);

2) если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо подтверждает, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация подтверждена одним из следующих способов:

1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;

2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

В настоящем отчете изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки. Существенная информация, приведенная в отчете об оценке, подтверждена путем раскрытия ее источников. Отчет содержит достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Подтверждение полученной из внешних источников информации приведено в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки и в виде материалов и копий документов, информационных источников.

Вся информация, используемая при проведении оценки, признается оценщиком достоверной, надежной, существенной и достаточной.

ЧАСТЬ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

2.1. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки

Краткое описание имущественных прав	Собственность (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.09.2016г.)
Наименование и реквизиты правообладателя	Общество с ограниченной ответственностью "Антарктида" ОГРН 1060326000481 ИНН 0326030378 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.09.2016г.)
Ограничение прав/ обременение объекта	Ипотека, гос.регистрация: дата 02.03.2023г., номер 03:24:011211:477-03/048/2026-5, Договор ипотеки «8601HLBHDYVR2Q0QE1UW3Z301, выдан 07.02.2023 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости от 13.03.2026г. №КУВИ-001/2026-32589324)
Экономическое устаревание	Не выявлено
Функциональное устаревание	Не выявлено (объекты, сопоставимые по году постройки и конструктивным решениям, пользуются спросом на рынке г. Улан-Удэ)
Текущее использование	Офисное

Наименование объекта	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м	332,1
Месторасположение	Российская Федерация, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, д. 6в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4
Этаж расположения	подвал
Кадастровый номер	03:24:011211:477
Назначение/Вид разрешенного использования	Нежилое
Фактическое использование	Офисное помещение
Состояние отделки	Хорошее
Физическое состояние здания	Хорошее
Общий износ здания, %	9
Количество этажей в здании (в том числе подземных)	7
Коммуникации	электроснабжение, центральный водопровод, центральная канализация, отопление центральное водяное
Кадастровая стоимость, руб.	13 857 344,08
Год завершения строительства	2016

Оценщик при описании ссылается на информацию, предоставленную в выписке из Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.09.2016г., выписка из Единого государственного реестра недвижимости об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости от 13.03.2026г. №КУВИ-001/2026-32589324, техническом паспорте на здание по состоянию на 21 октября 2016 г.

2.2. Характеристика местоположения Объектов оценки

Краткая социально-экономическая характеристика г. Улан-Удэ Республики Бурятия¹

Население: 435,06 тыс. человек (по состоянию на 01.01.2025).

Географическое положение: Улан-Удэ расположен в Западном Забайкалье, при впадении реки Уды в Селенгу, в ста километрах к востоку от Байкала, в 5532 км от Москвы.

¹ <https://altairegion22.ru/territory/naselennye-punkty/regions/rubtsovsk/>

Климат: Климат города резко континентальный засушливый, что объясняется его удалённостью от больших водоёмов (в частности, озеро Байкал от города заслоняют горные хребты Хамар-Дабан и Улан-Бургасы), расположением города в межгорной котловине и нахождением его в центре обширного евразийского материка. Средняя температура января $-23,3^{\circ}\text{C}$, июля $+19,8^{\circ}\text{C}$. Среднегодовое количество осадков – 265 мм.

Экономические особенности: В республике развиты транспортное машиностроение (авиастроение, производство и ремонт железнодорожной техники), приборостроение, производство металлоконструкций, запасных частей для горного оборудования, электротехнических изделий. Основные производственные мощности сконцентрированы в г. Улан-Удэ.²

Основные предприятия машиностроительного комплекса: «Улан-Удэстальмост» (ведёт историю с 1973; создан для строительства Байкало-Амурской магистрали; производство металлоконструкций для мостов и промышленных сооружений), Улан-Удэнский авиационный завод (ведёт историю с 1939; в структуре компании «Вертолёты России»; производство вертолётов серии Ми-8/17; экспортирует продукцию в 40 стран мира), Улан-Удэнский локомотивовогоремонтный завод (1934; филиал «Желдорреммаш»; ремонт железнодорожного подвижного состава и производство запасных частей; объём отгрузки продукции 12,1 млрд руб.; 2020), предприятие «Аэротех» (1991; производство деталей и оборудования для авиатехники), Улан-Удэнское приборостроительное производственное объединение (1960; в составе государственной корпорации «Ростех»; изготовление авиационного оборудования), «Энерготехномаш» (1995; создано на базе завода «Теплоприбор»; производство оборудования по автоматизации систем теплоснабжения, отопления, водоснабжения, технологических процессов для котельных и тепловых установок; все 6 – г. Улан-Удэ), «Литейщик» (1989; г. Закаменск; производство запчастей для горно-шахтного и обогащительного оборудования).

Ведущие предприятия отрасли представлены малыми и средними предприятиями, действуют Байкальский текстильный комбинат (2008; Улан-Удэ; 200 занятых; производство бельёвого и детского трикотажа, спортивной одежды, чулочно-носочных изделий), производственное объединение «Наран» (1937; г. Улан-Удэ; производство валяной обуви; мощность 20 тыс. пар обуви в год).

Доля отрасли в объёме отгруженной продукции – 8,7 % (2022). Пищевая промышленность республики специализируется на выпуске мясной и молочной продукции.

Производство в основном сконцентрировано в г. Улан-Удэ, где расположены ведущие предприятия отрасли: «Бурятмяспром» (1937; 500 сотрудников; производство консервов, колбас и полуфабрикатов), Бурятская Мясоперерабатывающая Компания (2005; производство колбас, копчёного мяса), фабрика «Селенга» (2009; более 150 сотрудников; производство колбас и полуфабрикатов), «Пиката» (2005; производство колбасных изделий), Агрохолдинг «Молоко Бурятии» (ведёт историю с 1955), кондитерская фабрика «Амта» (1971), «Аква» (2002; поставщик бутилированной воды), «Бурятхлебпром» (1995; производство хлебобулочных и кондитерских изделий).

Объекты оценки расположены в центре г. Улан-Удэ, локальное окружение объекта оценки представлено объектами социальной инфраструктуры (административные здания, магазины). Подъезд осуществляется по асфальтированной дороге, доступ неограничен. Местоположение объектов оценки в микрорайоне населенного пункта представлено на рис. 1 - 3.

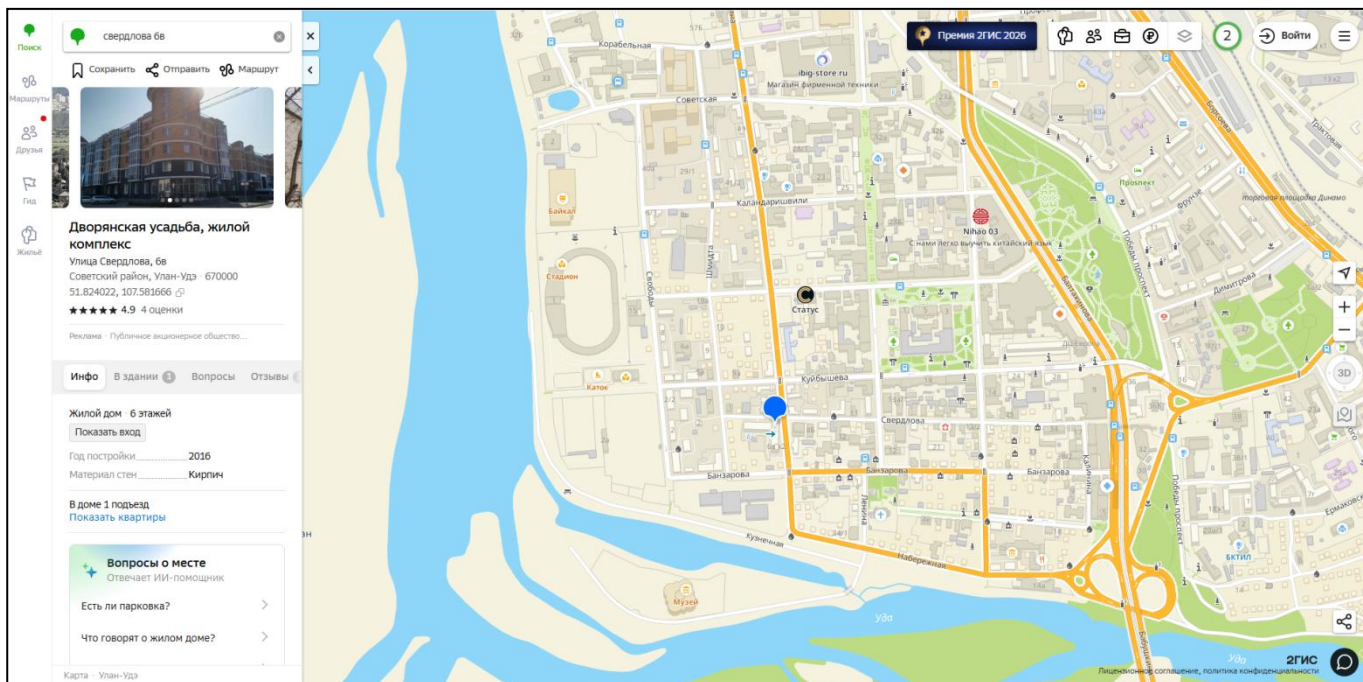


Рисунок 1 Местоположение объектов оценки по данным 2ГИС

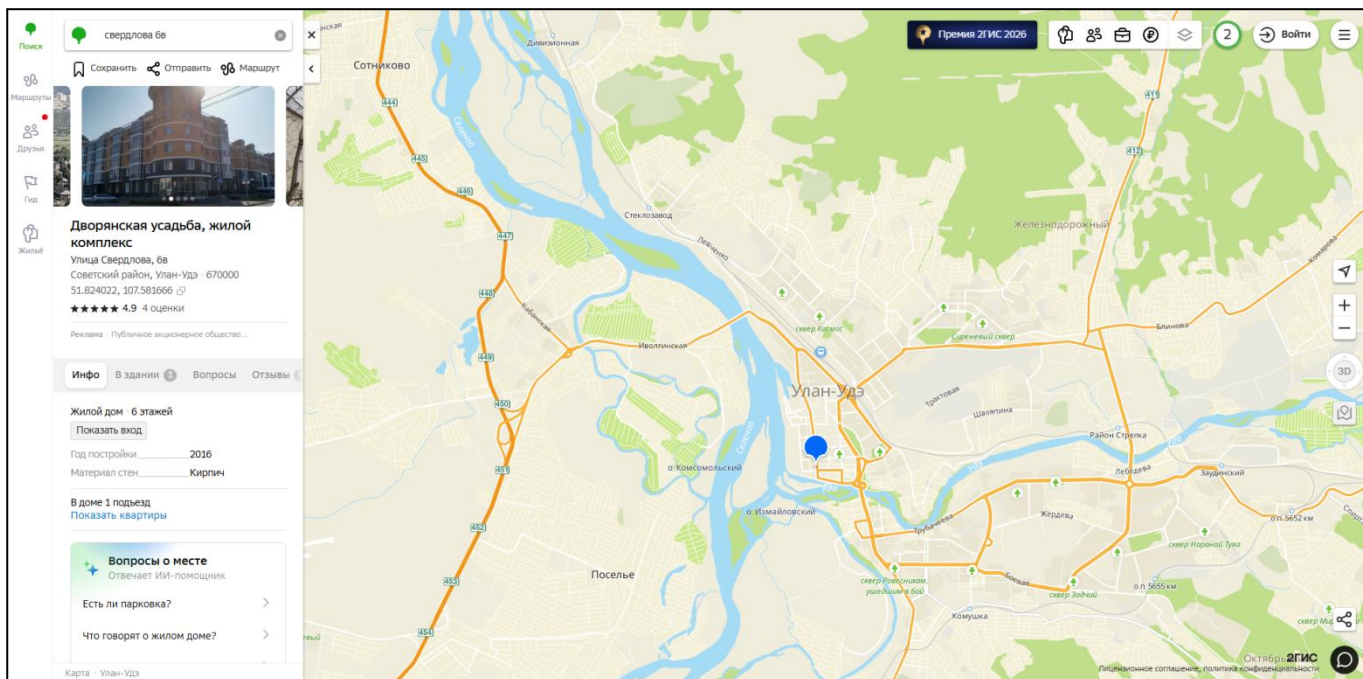


Рисунок 2 Местоположение объектов оценки по данным 2ГИС, укрупнено

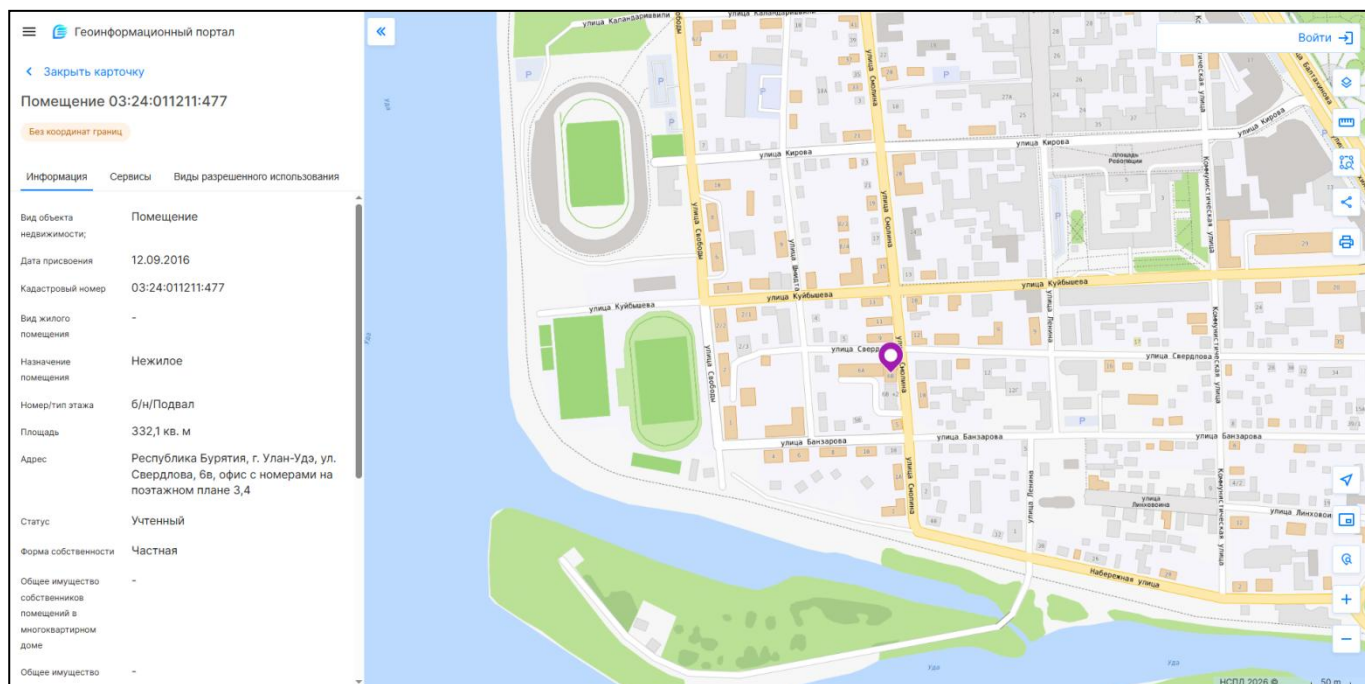


Рисунок 3 Местоположение объекта оценки КН 03:24:011211:477 по данным Геоинформационного портала³

2.3. Фотографии Объекта оценки

Фотографии объекта оценки представлены в приложении № 2.

2.3. Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии со ст. 6 ФСО № 7, наиболее эффективное использование (далее по тексту - НЭИ) 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.

Анализ НЭИ позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

НЭИ объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

Учитывая объемно-планировочные и конструктивные решения объектов оценки, а также физическую и юридическую возможность их эксплуатации, сделан вывод о наиболее эффективном использовании, совпадающим с его текущим/предполагаемым фактическим использованием: офисное.

ЧАСТЬ 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Основные положения проведения анализа рынка при определении рыночной стоимости объектов недвижимости

В соответствии с разделом 5 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

3.2. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской Федерации и Республики Бурятия на рынок оцениваемого объекта

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие.

Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние национальной экономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта недвижимости, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и рынка каждого региона.

Наиболее актуальным официальным документом, содержащим данные о фактической ситуации в экономике Российской Федерации, по состоянию на дату оценки является опубликованный на сайте Минэкономразвития Российской Федерации документ «О текущей ситуации в российской экономике. Июнь 2026 года»⁴ от 29 июля 2026 г.

По оценке Минэкономразвития России, в июне 2026 года рост ВВП увеличился до +1,1% г/г после +0,3% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года экономика выросла на +0,3% г/г (по итогам 2 квартала 2026 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +0,9% г/г).

Индекс промышленного производства в июне 2026 года увеличился на +0,6% г/г после -0,7% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года рост промышленности в целом составил +0,4% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +0,6% г/г). Обрабатывающая промышленность в июне увеличила темпы роста до +2,6% г/г после +0,5% г/г в мае. В целом за 1 полугодие 2026 года рост обрабатывающего сектора составил +0,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,0% г/г).

Объем строительных работ в июне вырос на +3,5% г/г после -4,4% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года темпы строительства составили -5,0% г/г (за 2 квартал 2026 года -1,6% г/г).

Положительная динамика объемов оптовой торговли в июне ускорилась до +2,7% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года объёмы оптовой торговли увеличились на +1,0% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +2,4% г/г).

Грузооборот транспорта без трубопроводного в июне показал рост на +5,1% г/г после +6,1% г/г в мае, в т.ч. увеличение грузооборота на железнодорожном транспорте составило +4,5% г/г после +4,2% г/г в мае,

⁴ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyun_2026_goda.html

автомобильного – +5,7% г/г после +1,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года грузооборот транспорта без трубопроводного увеличился на +1,7% г/г (за 2 квартал 2026 года рост +6,8% г/г).

В июне 2026 года продолжился рост потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания в июне вырос на +6,0% г/г в реальном выражении после +6,4% г/г месяцем ранее. По итогам 1 полугодия 2026 года рост потребительской активности составил +4,8% г/г (+6,0% г/г во 2 квартале 2026 года).

Оборот розничной торговли в июне вырос на +7,3% г/г в реальном выражении после +7,8% г/г в мае. По итогам 1 полугодия 2026 года оборот увеличился на +5,4% г/г (+7,2% г/г во 2 квартале 2026 года). 2

Объём платных услуг населению в июне вырос на +1,7% г/г после +2,3% г/г месяцем ранее. За 1 полугодие 2026 года показатель увеличился на +2,6% г/г (+2,4% г/г во 2 квартале 2026 года).

Рост оборота общественного питания в июне ускорился и составил +6,5% г/г после +6,2% г/г в мае. За 1 полугодие 2026 года оборот увеличился на +6,4% г/г (+6,2% г/г во 2 квартале 2026 года).

На рынке труда в июне уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% в мае). В целом за 1 полугодие 2026 года уровень безработицы также составил 2,2% (2,2% и во 2 квартале 2026 года).

Рост заработных плат в мае 2026 года (по последним оперативным данным) остаётся на высоком уровне: номинальная заработная плата увеличилась на +10,1% г/г после +11,7% г/г в апреле и составила 108 123 рубля, реальная – на +4,5% г/г после +5,1% г/г. За 5 месяцев 2026 года номинальная заработная плата выросла на +13,3% г/г и составила 108 123 рубля, реальная – на +7,2% г/г.

Рост реальных денежных доходов по итогам 2 квартала 2026 года продолжился и составил +1,1% г/г после +1,3% г/г в 1 квартале 2026 года (+1,2% г/г за 1 полугодие 2026 года). При этом реальные располагаемые доходы за тот же период выросли на +1,5% г/г после +1,7% г/г кварталом ранее (+1,5% г/г за 1 полугодие 2026 года).

Таблица 1. Показатели деловой активности

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ															
в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Экономическая активность															
ВВП	0,3	0,9	1,1	0,3	1,3	-0,2	1,9	-1,0	-1,7	1,0	1,0	0,8	1,0	1,3	4,9
Сельское хозяйство	-0,8	-1,5	-2,9	-0,2	-0,5	0,2	-0,5	0,4	1,1	4,9	12,0	3,8	1,4	0,6	-3,3
Строительство	-5,0	-1,6	3,5	-4,4	-5,0	-10,0	-1,9	-14,0	-16,0	2,5	2,3	1,3	1,9	5,8	3,8
Оптовая торговля	1,0	2,4	2,7	2,1	2,3	-0,5	8,0	-1,7	-9,1	-3,0	-2,4	-2,7	-4,4	-2,6	6,3
Суммарный оборот	4,8	6,0	6,0	6,4	5,7	3,6	5,7	2,4	2,4	4,2	5,3	4,6	3,6	3,2	7,1
Розничная торговля	5,4	7,2	7,3	7,8	6,5	3,6	6,2	2,0	2,2	4,1	5,5	4,6	3,3	2,8	7,7
Платные услуги населению	2,6	2,4	1,7	2,3	3,2	2,7	3,6	2,5	2,0	3,3	3,9	3,1	3,1	3,1	4,3
Общественное питание	6,4	6,2	6,5	6,2	6,2	6,6	7,3	6,9	5,7	10,5	8,8	11,9	10,6	10,7	11,9
Грузооборот транспорта	-0,6	2,5	1,9	2,1	3,4	-3,6	-2,9	-1,8	-6,0	-0,7	-0,4	-1,6	0,7	-1,3	0,5
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,7	6,8	5,1	6,1	9,1	-3,4	0,6	-0,3	-10,3	-1,1	-0,4	-1,8	-1,6	-0,7	-2,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	-14,3	-	-	-	-2,3	-5,3	-4,3	-1,0	6,5	8,4
Промышленное производство	0,4	0,6	0,6	-0,7	1,9	0,3	2,3	-0,9	-0,8	1,3	2,3	1,2	1,5	0,1	5,1
Добыча полезных ископаемых	-0,5	-1,9	-2,4	-2,7	-0,4	0,8	1,0	0,9	0,5	-1,6	-0,4	-0,6	-1,4	-4,2	-0,5
Обрабатывающие производства	0,7	2,0	2,6	0,5	3,1	-0,7	3,0	-2,8	-3,0	3,6	4,3	2,5	3,6	3,9	9,1
Индекс потребительских цен	5,8	5,6	6,0/5,9 ¹	5,3	5,6	5,9	5,9	5,9	6,0	5,6	6,6	8,3	9,8	10,1	9,5
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,1	8,5	10,5	9,4	5,5	-3,9	-1,8	-5,2	-4,9	1,9	-1,2	-0,3	1,0	8,4	12,1
Добыча полезных ископаемых	-2,8	23,3	26,7	30,1	13,8	-25,2	-18,8	-28,2	-28,4	-9,8	-15,9	-14,3	-14,9	6,9	17,7
Обрабатывающие производства	1,6	3,9	6,1	3,6	1,9	-0,5	0,5	-1,3	-0,8	3,9	1,0	1,9	4,5	8,4	11,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	1 кв. 26	II кв. 26	июн.26	май.26	апр.26	I кв. 26	мар.26	фев.26	январ.26	2025	IV кв. 25	III кв. 25	II кв. 25	I кв. 25	2024
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,2 ²	-	-	4,5	5,1	8,7	8,1	8,6	8,6	5,2	4,3	5,3	4,6	3,4	9,7
Номинальная заработная плата рублей	108 123 ²	-	-	110 216	109 052	106 979	112 654	103 900	103 612	101 784	112 583	96 278	100 023	92 305	89 069
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3 ²	-	-	10,1	11,0	15,1	14,4	15,0	15,1	14,3	11,2	14,0	14,9	13,8	19,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,1	-	-	-	1,3	-	-	-	7,7	6,0	8,0	9,7	8,3	9,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,5	-	-	-	1,7	-	-	-	7,4	5,8	7,7	10,1	7,1	8,2
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	0,3	0,3	0,2	0,3	0,9	0,6	1,0	1,2	0,0	-0,1	0,2	0,0	0,0	0,1
млн чел.	76,3	76,3	76,5	76,3	76,2	76,2	76,2	76,3	76,2	76,1	76,4	76,5	76,1	75,5	76,1
млн чел. (SA)	76,5	76,4	76,5	76,4	76,4	76,6	76,5	76,6	76,6	76,1	76,1	76,2	76,2	76,1	76,1
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,3	0,3	0,3	0,4	1,1	0,7	1,2	1,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,4	0,8
млн чел.	74,6	74,7	74,8	74,7	74,5	74,6	74,6	74,6	74,5	74,4	74,7	74,8	74,4	73,7	74,2
млн чел. (SA)	74,8	74,7	74,7	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	74,5	74,6	74,6	74,4	74,3	74,2
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-3,7	-0,6	2,3	-2,1	-1,9	-6,7	-3,2	-8,4	-8,2	-12,2	-7,5	-11,6	-13,7	-15,3	-20,2
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,4	61,4	61,4	61,4	61,5	61,5	61,6	61,5	61,3	61,5	61,4	61,3	61,1	61,4
Уровень безработицы в % к рабочей силе	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,3	2,5
SA	2,2	2,2	2,3	2,2	2,2	2,1	2,2	2,1	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ В июне 2026 г. / по состоянию на 27 июля 2026 г.

² В январе-мае 2026 г.

Наиболее актуальным официальным документом, содержащим данные об инфляции в Российской Федерации, по состоянию на дату оценки является опубликованный на сайте Минэкономразвития Российской Федерации⁵ документ «О текущей ценовой ситуации. 05 августа 2026 г.» от 05 августа 2026 г.

Потребительская инфляция с 28 июля по 03 августа.

За неделю с 28 июля по 3 августа 2026 года цены снизились на -0,02% н/н.

В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,05% н/н. Цены на плодоовощную продукцию снизились на -0,8% н/н. Продолжилось снижение цен на картофель (-2,5% н/н), помидоры (-2,2% н/н), лук (-1,0% н/н), капусту (-3,3% н/н) и морковь (-2,3% н/н). На фрукты темпы роста цен снизились до 0,7% н/н. На остальные продукты питания динамика цен замедлилась до 0,13% н/н. Продолжилось снижение цен на масло сливочное (-0,2% н/н), молоко и молочную продукцию (-0,1% н/н), яйца (-0,4% н/н). Замедлился рост цен на сахар (до 1,2% н/н), хлеб (0,2% н/н), свинину (0,5% н/н) и мясо птицы (0,9% н/н).

В сегменте непродовольственных товаров цены снизились на -0,18% н/н. Подешевели медикаменты (-0,3% н/н) и обувь (-0,02% н/н). Темпы роста цен на электро- и бытовые приборы составили 0,4% н/н, легковые автомобили – 0,05% н/н. На бензин цены снизились (-1,1% н/н), дизельное топливо продолжило дешеветь (-1,6% н/н).

В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 28 июля по 03 августа цены изменились на 0,12% н/н. Продолжили дешеветь услуги санаториев (-1,8% н/н) и услуги гостиниц (-0,8% н/н). Снизились темпы роста цен на услуги по восстановлению зуба пломбой и на бытовые услуги (до 0,1% н/н).

⁵ https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_cenovoy_situacii_5_avgusta_2026_goda.html

Таблица 2. О потребительской инфляции с 28 июля по 03 августа (РОССТАТ)

	2026 год на 3 авг				2025 год
	г/г	28 июл - 3 авг	21 - 27 июл	июнь (м/м)	август (м/м)
Индекс потребительских цен	6,11*	-0,02	0,04	0,87	-0,40
Продовольственные товары	4,69	0,05	0,17	0,65	-0,91
- без плодоовощной продукции	5,39	0,13	0,26	0,16	0,34
- плодоовощная продукция	2,97	-0,75	-0,77	4,19	-10,02
Непродовольственные товары	6,26	-0,18	0,15	1,00	0,42
- без бензина	3,55	-0,03	0,08	0,03	0,20
- бензин автомобильный	24,29	-1,09	0,56	6,88	1,81
Услуги (туристические, регулируемые и бытовые)	7,62	0,12	-0,30	0,54	-0,42

По данным опроса, в июле ожидания населения по инфляции на годовом горизонте составили 14,7% после 12,4% в июне.⁶ Ожидания на 5 лет вперед выросли до 11,2%. Наблюдаемая населением годовая инфляция увеличилась до 15,1%.

В июле потребительские настроения ухудшились в основном из-за менее позитивных ожиданий участников опроса. Оценки текущей ситуации также снизились, но менее значительно. Доля респондентов, предпочитающих откладывать, а не тратить свободные деньги, снизилась до 47,9%.

Увеличение ценовых ожиданий предприятий – участников мониторинга Банка России было связано с ускорением роста издержек из-за удорожания топлива. Ценовые ожидания выросли в большинстве отраслей, кроме добычи полезных ископаемых, где они немного снизились. Средний темп прироста отпускных цен, ожидаемый предприятиями в следующие 3 месяца (с.к.г.), поднялся до 5,8%.

По данным июльского макроэкономического опроса Банка России, прогноз аналитиков по инфляции на конец 2026 года составил 6,2%, на конец 2027 года – 4,6%, на 2028 год – 4,1 %, а далее – 4,0%.

Общая политическая обстановка в Российской Федерации по состоянию на дату оценки стабильна: по итогам выборов, прошедших 15-17 марта 2024 года, Владимир Владимирович Путин был переизбран на пост Президента Российской Федерации со сроком полномочий на 6 лет.

Федеральное собрание состоит из двух палат: Государственной думы и Совета Федерации. Государственная дума избирается на конституционно установленный срок - 5 лет (с 2021 года), а Совет Федерации установленного срока своей легислатуры не имеет, но при этом члены Совета Федерации - представители от субъектов Российской Федерации наделяется полномочиями на срок полномочий соответствующего органа государственной власти субъекта Российской Федерации.

Экономика Республики Бурятия – это сложившийся многоотраслевой комплекс. В структуре валового регионального продукта существенно преобладают промышленность, торговля, строительство, транспорт и хранение.

Наиболее актуальным официальным документом, содержащим данные о фактической ситуации в экономике Республики Бурятия, по состоянию на дату оценки является опубликованный на сайте Министерства экономики Республики Бурятия документ «Отчет о ходе исполнения Плана мероприятий по реализации Стратегии социально-экономического развития Республики Бурятия на период до 2035 года за 2024 год»⁷.

⁶ https://cbr.ru/analytics/dkp/inflationary_expectations/Infl_exp_26-07/

⁷ https://egov-buryatia.ru/minec/activities/reports_and_reports/

Основные макроэкономические показатели

Целевой показатель	2024 год	
	План	Факт
Численность населения (в среднегодовом исчислении), тыс. чел.	970,5*	971,53
Ожидаемая продолжительность жизни при рождении, лет	72,58	68,95**
Доля населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума от общей численности населения, %	16,9	15,9
Валовой региональный продукт, млрд. руб. в ценах 2017 года	256,8	284,4**
Объем инвестиций в основной капитал, млрд. руб. в ценах 2017 года	50,7	91,6
Соотношение инвестиций в основной капитал к ВРП, %	20,3	29,7

Целевой показатель	2024 год	
	План	Факт
Уровень общей безработицы, %	6,0	4,5
Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций, тыс. руб.	59,1	72,8
Реальные денежные доходы населения, в % к 2017 году	93,9	112,1
Доля выпускников образовательных организаций профессионального образования очной формы обучения, трудоустроившихся в течение одного года после окончания обучения по полученной специальности (профессии), %	67,4	71,8

Валовой региональный продукт (далее – ВРП) в 2024 году по оценке составил 526,5 млрд. руб., увеличившись на 0,2% к уровню 2023 года. В ценах 2017 года объем ВРП достиг уровня 284,4 млрд. руб.

В структуре ВРП наибольший удельный вес занимают промышленность – 22,3%, торговля – 10,6%, строительство – 8,3%, транспортировка и хранение – 10,5%.

Промышленность по итогам 2024 года увеличилась на 5,4% к уровню 2023 года. По данному показателю Республика Бурятия занимает 5 место в ДФО. Промышленными предприятиями республики произведено товаров и услуг на сумму 272,6 млрд. руб. (в 2023 году – 267,3 млрд. руб.).

Положительная динамика индекса промышленного производства сложилась за счет роста объемов производства в следующих видах экономической деятельности:

«Добыча полезных ископаемых» (114,4%);

«Обеспечения электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха» (111,1%);

По темпам роста данных видов экономической деятельности республика занимает 1 место в ДФО.

Сдерживающим рост промышленного производства фактором является снижение объема обрабатывающих производств (97,7% к уровню 2023 года). Что обусловлено спадом относительно 2023 года следующих производств:

1) производство прочих транспортных средств и оборудования – 91,9%, при этом снижение отмечается по виду деятельности «производство летательных аппаратов, включая космические» - 79,8%, что связано с уменьшением коммерческих контрактов в портфеле заказов;

2) производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования – 92,6%, причиной стало снижение заказов на металлические мостовые конструкции относительно 2023 года;

3) обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки – 84,7%, ввиду снижения объема заготовки древесины из-за нехватки лесосырья в результате истощения экономически доступной расчетной лесосеки, а также снижение экспортных цен на готовую продукцию.

Объем строительных работ за 2024 год составил 64 711,2 млн. руб. или 75,5% к уровню 2023 года. Введено 533 тыс. кв. метров жилья, это на 13,5% больше, чем в 2023 году.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей за 2024 год составил 24,8 млрд. руб., что ниже на 2,3% уровня 2023 года в сопоставимых ценах.

Оборот розничной торговли вырос к уровню 2023 года на 5,5% и составил 311 млрд. руб., что обусловлено увеличением на 8,2% оборота розничной торговли торгующих организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществлявших деятельность вне рынка.

Налоговые и неналоговые доходы поступили в консолидированный бюджет Республики Бурятия в объеме 61,6 млрд. руб., снижение к 2023 году составило 0,1 млрд. руб. или 0,2% (2023 год – 61,7 млрд. руб.).

Среднегодовая численность населения Республики Бурятия за 2024 год составила 971,53 тыс. чел. (2023 год – 973,3 тыс. чел.). В 2024 году в республике наблюдается негативный демографический тренд, характеризующийся уменьшением числа новорожденных и ростом смертности.

Количество родившихся в 2024 году – 9 535 чел., что на 6,9 % меньше, чем в 2023 году (10 244 чел.). Количество умерших – 11 830 чел., что больше на 3,5 % по сравнению с 2023 годом (11 424 чел.). Естественная убыль населения составила 2,4 человека на 1000 населения.

В 2024 году величина прожиточного минимума на душу населения была проиндексирована на 7,5% и составляла 16844 рубля.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за 2024 год составила 72,8 тыс. руб., что на 18,3% выше уровня 2023 года (61,6 руб.). В реальном выражении заработная плата увеличилась на 7,6% (в 2023 году рост по отношению к 2022 году составил 8,3%).

Среднедушевые денежные доходы населения в 2024 году выросли на 16,4% по сравнению с 2023 годом и составили 44704 руб. (2023 год – 38412 руб.).

Реальные денежные доходы населения выросли в 2024 году на 5,7% к уровню 2023 года и по сравнению с субъектами Российской Федерации республика занимает 60 место и 6 место среди регионов ДФО. К 2017 году реальные денежные доходы выросли на 112,1%.

Ситуация на рынке труда республики в настоящее время имеет устойчивую положительную динамику. Уровень безработицы (по методологии МОТ) по оценочным данным в среднем за 2024 год составил 4,5%, что ниже значения 2023 года на 1,3 п.п. (5,8%).

Снизился и уровень регистрируемой безработицы. В среднем за 2024 год данный показатель составил 0,4% (за 2023 год – 0,6%).

Общая политическая обстановка стабильна: Алексей Самбуевич Цыденов избран главой Республики Бурятия в сентябре 2022 года, со сроком полномочий на 5 лет.

Народный Хурал — представительный орган законодательной власти Республики Бурятия. Состоит из 66 депутатов, избираемых населением республики на муниципальных выборах сроком на 5 лет (с 2023 года).

По состоянию на дату оценки рынок недвижимости в России испытывает влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными коллективным Западом на экономику и финансовую систему России. Наблюдается резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих.

Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Рынки недвижимости инерционны в реакциях на макроэкономические возмущения, в силу чего всегда наблюдается период снижения активности субъектов на рынке и преобладания настроений выжидания. Количественные оценки влияния кризиса на основные показатели рынка недвижимости не могут быть надежно получены, пока рынок не среагирует на возмущение.

В связи с этим, Оценщик считает необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка. Риски, связанные с повышенной неопределенностью, должна учитываться при принятии решений. Также следует понимать, что рекомендованный Федеральным законом шестимесячный срок применения результата отчета рассчитан на обычные, невозмущенные условия рынка.

В периоды быстрых изменений рыночной ситуации и повышенной неопределенности текущего состояния рынка, а также перспектив его развития, использование результата оценки по мере удаления от даты оценки в течение рекомендованного законом периода также несет дополнительные риски, которые должны приниматься во внимание пользователями отчета при принятии решений.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Анализ фактических данных о ценах предложений в сегменте

В рамках данного Отчета проведено исследование сегмента рынка, к которому относится объект оценки: коммерческая недвижимость, расположенная в Республике Бурятия, г. Улан-Удэ. Для определения рыночной стоимости был проведен анализ вторичного рынка продажи коммерческой недвижимости в г. Улан-Удэ, в которую входят объекты офисного, торгового, производственно-складского назначения.

Текущая ситуация на рынке⁸

Таблица 3. Средние цены продажи по категориям на 28.07.2026

Тип объекта	Цена за м ² (₽)	Изменение за 2 недели
Помещения свободного назначения	101 605	0%
Отдельно стоящие здания	76 165,8	-9,18%
Офисная недвижимость	65 069,8	0%
Торговые помещения и площади	54 424,7	0%
Производственные помещения	35 365,4	0%

Таблица 4. Изменение цен с мая по июль 2026 года

Дата	Отдельно стоящие здания (₽/м ²)	Производственные (₽/м ²)	Торговые (₽/м ²)	Офисы (₽/м ²)
28.07.2026	76 165,8	35 365,4	54 424,7	65 069,8
14.07.2026	83 155,0	35 365,4	54 424,7	65 069,8
30.06.2026	71 120,2	35 365,4	126 701,9	52 105,3
16.06.2026	74 594,5	38 554,1	126 701,9	58 570,4
02.06.2026	74 594,5	27 851,9	132 097,6	64 910,3
19.05.2026	56 387,3	27 851,9	132 097,6	83 168,9

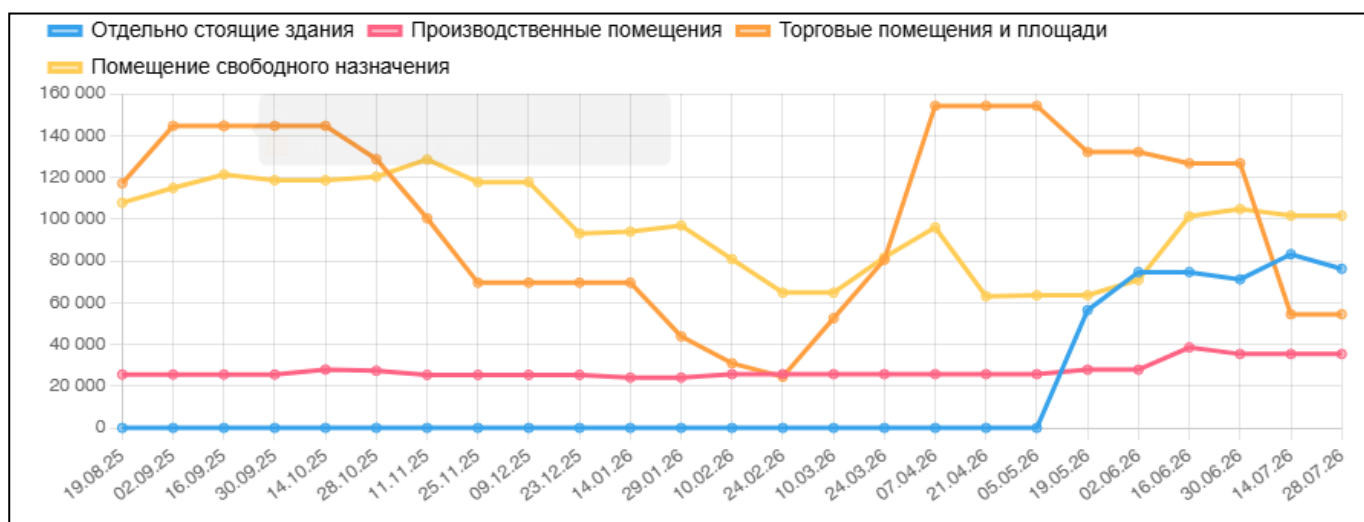


Рисунок 4 Динамика цен коммерческой недвижимости в г. Улан-Удэ в 2026 году

⁸ <https://ulan-ude.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Таблица 5. Ключевые тренды

Офисная недвижимость	Высокая волатильность в течение года (от 48 430 до 117 292 Р/м²)	Стабилизация в июле на уровне 65 070 Р/м²; Снижение на 21,7% с пика в марте 2026.
Торговые помещения	Резкое падение цен в июле (-57% за две недели); Стабилизация на уровне 54 425 Р/м²	Максимум наблюдался в начале июня (132 098 Р/м²).
Отдельно стоящие здания	Волатильный рост с 56 387 Р/м² (май) до 76 166 Р/м² (июль)	Рост на 35% за 2 месяца.
Производственные помещения	Наиболее стабильный сегмент; Колебания в диапазоне 27 852 – 38 554 Р/м²	Текущая цена близка к средней за период.

Таблица 6. Сегментация рынка

	Средняя цена, Р/м²	Характеристика	Особенность
Офисные помещения	65 069,80	Период стабилизации после значительных колебаний в первой половине 2026 года	Цены вернулись к уровню начала года
Торговые площади	54 424,70	Существенная коррекция в июле	Снижение цен может указывать на переоценку рынка или изменение спроса
Складские/Производственные помещения	35 365,40	Самый доступный и стабильный сегмент	Минимальная волатильность, устойчивый спрос
Помещения свободного назначения	101 605,00	Премиум-сегмент рынка	Стабильные цены в июле после коррекции
Отдельно стоящие здания	76 165,80	Значительный рост спроса в 2026 году	Наиболее динамичный сегмент

Стабилизация рынка в июле 2026 года после значительных колебаний в первом полугодии. Двухуровневый рынок:

Премиум-сегмент (помещения свободного назначения): 101 605 Р/м²;

Бюджетный сегмент (производственные помещения): 35 365 Р/м².

Высокая волатильность сохраняется во всех сегментах, особенно в офисном и торговом.

Таблица 7. Ключевые выводы

Производственные помещения	Демонстрируют наибольшую стабильность Средняя цена 35 365 Р/м² с минимальной волатильностью
Отдельно стоящие здания	Показали рост на 35% за 2 месяца
Офисные помещения	Цены стабилизировались на среднем уровне (65 070 Р/м²) Снижение на 21,7% от пика
Для торговых объектов	Период коррекции рынка после падения цен на 57%

В Улан-Удэ наблюдается спад на рынке коммерческой недвижимости⁹

Начало 2026 года оказалось непростым для рынка коммерческой недвижимости в Улан-Удэ. Усиливающиеся экономические трудности привели к тому, что малый бизнес начал сокращать деятельность, закрывать точки и освобождать ранее арендуемые площади. Это, в свою очередь, вызвало снижение заполняемости торговых центров и падение покупательского потока.

Несмотря на общее давление инфляции, собственники помещений, особенно в центральных районах города, вынуждены пересматривать условия аренды. Чтобы избежать простаивания площадей, они идут на уступки — снижают ставки и предлагают арендаторам более гибкие условия.

По данным исследований, в начале 2026 года почти треть малых предпринимателей в России рассматривают возможность закрытия или продажи бизнеса. Это заметно больше, чем годом ранее. Более по-

⁹ <https://gazeta-n1.ru/news/business/160134/>

ловины опрошенных ожидают ухудшения экономической ситуации, а значительная часть компаний фактически работает на грани выживания.

На этом фоне арендаторы все чаще требуют пересмотра договоров. Если ранее обсуждалось повышение ставок, то теперь тенденция обратная — владельцы помещений снижают цены, опасаясь потери арендаторов. Особенно это касается крупных торговых центров, где уход так называемых «якорных» арендаторов может резко снизить посещаемость.

В первом квартале 2026 года в городе зафиксировано снижение арендных ставок в среднем на 10–20%. При этом количество свободных помещений продолжает расти.

Улицы центральной части Улан-Удэ заполняются объявлениями о сдаче или продаже коммерческой недвижимости. По оценкам, на онлайн-площадках размещено около 400 таких объектов.

Например, на улице Буйко предлагается помещение площадью более 270 квадратных метров, ранее занятое сетевым магазином. Арендная ставка составляет около 1000 рублей за квадратный метр с возможностью торга.

Похожие предложения можно найти и в других районах города. В одном из торговых центров на улице Намжилова аренда держится на уровне 1100 рублей за квадратный метр — раньше там работала школа танцев. Аналогичные цены наблюдаются и на улице Сахьяновой.

Отдельно выделяется ситуация с помещениями, где ранее располагались алкомаркеты. После ограничений, введённых в 2025 году, многие из них закрылись, оставив после себя пустующие площади.

Так, на проспекте 50-летия Октября помещение бывшего магазина не удаётся сдать уже больше года — цена постепенно снижается. Аналогичные случаи наблюдаются и в других районах: в некоторых объектах стоимость аренды сократилась вдвое.

На улице Бабушкина зафиксированы особенно низкие ставки — от 770 рублей за квадратный метр, а в цокольных помещениях цены доходят до 400 рублей. По словам риелторов, таких низких значений рынок ранее не знал.

Эксперты отмечают, что значительная часть освободившихся помещений не отличается высоким качеством — многие из них изначально не были приспособлены для комфортной торговли. Это снижает интерес со стороны новых арендаторов.

Собственники недвижимости сталкиваются с необходимостью инвестировать в улучшение своих объектов: делать ремонт, модернизировать инженерные сети, увеличивать мощности электроснабжения. Это особенно важно для привлечения арендаторов, например, из сферы общественного питания.

При этом арендаторы продолжают настаивать на снижении стоимости, поскольку сами испытывают давление из-за падения спроса и роста издержек. Многие бизнесы замораживают развитие или отказываются от расширения.

Также в рамках данного Отчета проведено исследование более узкого сегмента рынка, к которому относится объект оценки: помещение, расположенное преимущественно в подвале, в цокольном этаже, а также 1 этаже жилого дома, с отдельным входом, офисно-торгового назначения, площадью от 200 до 350 квадратных метров, с хорошим состоянием отделки, расположенное в районах среднеэтажно-высотной застройки, наиболее приближенных к объекту оценки.

Исследование рынка, проведенное Оценщиком, показало наличие достаточного количества предложений о продаже объектов, аналогичных оцениваемому имуществу.

Стартовыми критериями для отбора объектов для выборки были следующие:

- объект представляет собой нежилое помещение, расположенное преимущественно в подвале, в цокольном этаже, а также на 1 этаже жилого дома, с отдельным входом, офисного или торгового назначения;
- объект имеет площадь от 200 до 350 квадратных метров;
- объект имеет хорошее состояние отделки;
- объект расположен в районах среднеэтажно-высотной застройки, наиболее приближенных к объекту оценки.

Сведения об объектах недвижимости, вошедших в выборку для анализа фактических цен предложений, представлены в таблице № 8.

Таблица 8. Анализ фактических цен предложения в анализируемом сегменте рынка на дату оценки

Расположение объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена предложения, руб.	Площадь общая, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Применимость в расчетах
Помещение на цокольном этаже жилого дома, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ранжурова, 12	Помещение расположено на 1 этаже жилого дома, площадь 232 кв. § Помещение находится в центре города, в крупном жилом массиве, высокий пешеходный трафик, перед зданием имеется автомобильная парковка. § Помещение расположено по соседству с образовательными и административными учреждениями, в непосредственной близости с пл. Советов, Правительством, Администрацией, Мэрией города, Министерством юстиции, Министерством промышленности, школой №2, учебными корпусами БГУ, Бурятским деловым центром, Гостиничным комплексом «Гэсэр», телекомпанией «Тивиком», отделением Сбербанка. Район насыщен рядом магазинов аптек и организаций предлагающих населению различные услуги. Помещение сдано в аренду.	19 июля 2026 г., https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_232_m_4163848177?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	25 000 000	232	107 758,62	Применялся в расчетах
Подвальное помещение жилого дома, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Гагарина 27к1	Помещение свободного назначения. Площадь 217,3 кв.м, высота потолков 3 м, мощность электросети: 40 кВт, можно увеличить. В помещении выполнен ремонт, имеется 3 отдельных входа , 3 мокрых точки, установлены рольставни. Преимущества: • Расположение в центре города с развитой инфраструктурой. • Близость к общественному транспорту и парковочным местам. • Возможность свободной планировки и адаптации под любые нужды.	6 августа 2026 г., https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_217.3_m_8144337838?context=H4sIAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	29 000 000	217,3	133 456,05	Применялся в расчетах
Подвальное 1 этаже жилого дома, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Боевая 5г	Продаётся офисное помещение общей площадью 289.9 м² с кадастровым номером 03:24:032802:1511, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома, построенного в 2016 году. Помещение имеет смешанную планировку и выполнена качественная офисная отделка. Высота потолков составляет 3 метра, что создаёт комфортное пространство для работы. Здание класса В находится в отличном состоянии и оборудовано всеми необходимыми коммуникациями: центральным отоплением, снабжением водой и водоотведением, кондиционированием, наружным освещением. Для удобства сотрудников и клиентов предусмотрен подземный и наземный паркинг. Мощность электроэнергии составляет 40 кВт, что позволяет разместить современное оборудование и создать комфортные условия для работы. Удобное расположение объекта делает его привлекательным для ведения бизнеса.	20 июля 2026 г., https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_289.9_m_4105921931?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJlZjViSkNCY2RWeVM3ZjZCIj99sTG5j8AAAA	33 800 000	289,9	116 591,93	Применялся в расчетах

Расположение объекта	Текст объявления	Источник информации	Цена предложения, руб.	Площадь общая, кв. м	Цена предложения, руб./кв. м	Применимость в расчетах
Подвальное 1 этаже жилого дома, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Октябрьская ул., 15	Большое офисное помещение, расположено на 1 этаже жилого дома, в центре Железнодорожного района с развитой инфраструктурой и удобными подъездными путями. Отдельный центральный вход со стороны пешеходной зоны ул.Октябрьская, второй вход - со двора , со стороны подъездов. В помещении возможно размещение банка,магазина, отеля или большого офиса с отдельными кабинетами.	6 августа 2026 г., https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_252.6_m_7625758028?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfB9yaxR5IjtiOjA7czoxOiJ4ljtzOjE2OizWkNzTUQ1NUs1aEMxZER5Ijt9FW61WD8AAAA	28 000 000	252,6	110 847,19	Применялся в расчетах
Подвальное помещение жилого дома, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ключевская 29	Продаётся нежилое подвальное помещение свободного назначения общей площадью 297,8 м². Объект расположен по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Ключевская, д. 29. Помещение находится в подвальном этаже многоквартирного дома, оформлено как самостоятельный объект недвижимости, кадастровый номер: 03:24:032602:3159. От собственника Торг уместен	24 июля 2026 г., https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/podvalnoe_pomeschenie_2978m_otdelnyy_vhod_7981325188?context=H4sIAAAAAAAAAAAAEAMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfB9yaxR5IjtiOjA7czoxOiJ4ljtzOjE2Oid5b3RCcVI1U245UHdHZ1F2lji9WiYOpD8AAAA	14 000 000	297,8	47 011,42	Не применялся в расчетах, так как необходим ремонт
Подвальное 1 этаже жилого дома, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, пр-т 50-летия Октября, 5	Продаётся помещение свободного назначения, центр города, очень высокий трафик!!! В собственности. Документы готовы к сделке. Первый этаж и подвальное помещение, отдельный выход для склада с задней стороны здания. Подойдёт практически под любой вид деятельности.	15 июля 2026 г., https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7436954362?context=H4sIAAAA AAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfB9yaxR5IjtiOjA7czoxOiJ4ljtzOjE2OijLUXpqNkJRdmZUWEpZQk1xIjt9roST_T8AAAA	39 000 000	302	129 139,07	Не применялся в расчетах, так как продается 1 этаж и подвальное помещение вместе
Средний удельный показатель цены предложения, руб.					107 467,38	x
Минимальный удельный показатель цены предложения, руб.					47 011,42	x
Максимальный удельный показатель цены предложения, руб.					133 456,05	x

Анализируемый сегмент рынка можно отнести к активному, учитывая насыщенность предложениями к продаже подобных объектов, а также принимая во внимание небольшой разброс удельных цен предложений.

Копии источников информации для вычисления средних индикаторов рынка и сложившихся диапазонов цен представлены в Приложении № 1 к настоящему Отчету.

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

Как показал проведенный анализ рынка, в анализируемом сегменте цена на объекты коммерческого назначения зависит от следующих факторов:

- **условия финансирования** состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- **условия продажи** (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- **условия рынка** (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- **назначения объекта** коммерческой недвижимости (производственно-складское, административно-торговое и т.п.);
- **физические характеристики** объекта, в том числе состояние объектов капитального строительства и их внутренней отделки, соотношение общей площади, этажности, материала стен и иные характеристики;
- **месторасположения** объекта в пределах региона;
- **наличия необходимых коммуникаций и дополнительных улучшений** (охранная и пожарная сигнализация, видеонаблюдение, парковка и т.д.);
- **иных индивидуальных параметров** объектов.

В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026» Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2026 г., **величина корректировок по основным ценообразующим факторам находится в диапазоне от 5% до 60% (в границах доверительного интервала) и от 1% до 80% (в границах расширенного интервала), в зависимости от степени их влияния на рыночную стоимость объектов.**

Вследствие существования большого количества ценообразующих факторов на данном сегменте рынка, **разброс цен на коммерческую недвижимость достаточно велик.**

Влияние фактора площади на формирование рыночной стоимости объектов офисной недвижимости, по данным городов с численностью населения менее 500 тыс. чел., проанализировано в «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026» Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2026 г., стр. 319, рисунок 116, **средний удельный показатель цены предложения имеет тенденцию к снижению при росте площади.**



Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал

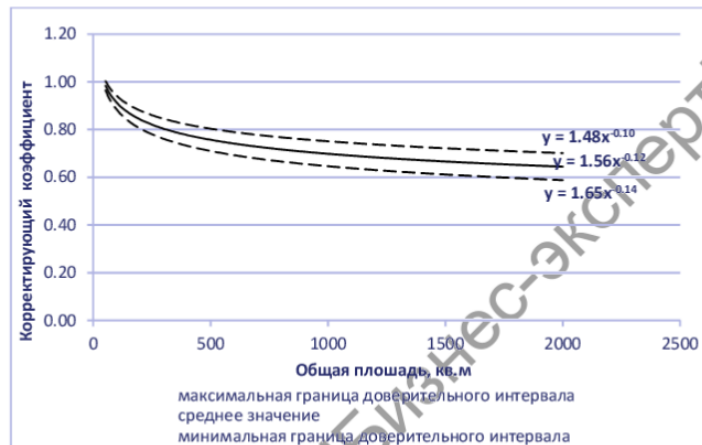


Рис. 116. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

Рисунок 5 Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

Состояние основных конструктивных элементов здания и состояние внутренней отделки помещений также являются факторами, существенно влияющими на формирование стоимости объектов рассматриваемого сегмента.

В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026» Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2026 г., стр. 461, таблица 426, **отношение удельной цены объекта в удовлетворительном состоянии к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) составляет, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел., в среднем 0,80 при доверительном диапазоне значений 0,72-0,88; отношение удельной цены объекта требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании) составляет, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел., в среднем 0,66 при доверительном диапазоне значений 0,55-0,76.**

В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026» Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2026 г., стр. 483, таблица 449, **отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум») составляет, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел., в среднем 0,82 при доверительном диапазоне значений 0,75-0,89; отношение удельной цены объекта требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку) к цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум») составляет в среднем 0,75 при диапазоне значений 0,66-0,83; отношение удельной цены объекта требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки) к цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум») составляет в среднем 0,69 при диапазоне значений 0,59-0,79.**

Важным фактором, влияющим на стоимость объектов офисного назначения, является расположение офисного объекта относительно «красной линии». В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026» Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2026 г., стр. 193, таблица 100, **отношение**

удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел., в среднем 0,90 при доверительном диапазоне значений 0,84-0,97.

Корректировка на местонахождение в пределах города учитывает то к какой типовой зоне города отнесен объект офисной недвижимости, принята в соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026» Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2026 г., стр. 180, таблица 78, среднее значение отношения удельных цен офисной недвижимости в культурном и историческом центре города к удельной цене аналогичных участков в центре административных районов города, зоне точечной застройки, в зоне спальных микрорайонов современной высотной застройки, жилых кварталов, в зоне спальных микрорайонов среднеэтажной застройки, в зоне окраин городов, промзон, в зоне районов крупных автомагистралей города, для городов с численностью населения менее 500 тыс. чел. составляет 0,91 (-9%), 0,84 (-16%), 0,81 (-19%), 0,62 (-38%), 0,76 (-24%) соответственно, принимается к объектам аналогам, так как они находятся в отличных от объекта оценки типовых зонах.

Данные по корректировкам, которые используются конкретно при расчете рыночной стоимости объекта оценки приведены в разделе 5.3 настоящего отчета.

Также в случае предложения к продаже единого объекта недвижимости коммерческого назначения, стоимость прав на земельный участок в случае его наличия входит в формирование средних индикаторов рынка, приведенных в таблицах данного раздела, без пересчета цены предложения, позволяющей «очистить» цену от стоимости прав на земельный участок. Вместе с тем, чем большим участком обладает объект, тем он дороже при прочих равных условиях.

Следует особо отметить, что средние удельные цены, приведенные в таблицах раздела 3.3 настоящего отчета представляют собой цены предложения, которые, как правило, подлежат уторгованию до совершения сделки. Уровень типичных скидок на торг зависит от типа и объекта сделки, а также состояния рынка – является ли он активным или пассивным.

Иные ценообразующие факторы, перечисленные в начале данного раздела (такие как нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, экономические характеристики и проч.), являются немассовыми, индивидуальными, их влияние на формирование стоимости объекта в рамках данного отчета не анализируются в соответствии с принципом достаточности приводимой информации.

Из представленной рыночной информации можно сделать следующие выводы:

Рынок объектов коммерческой недвижимости в краевом центре находится в наиболее сформированном по сравнению с другими населенными пунктами республики состоянии;

Анализируемый сегмент рынка представлен объектами, территориально разбросанными в границах Республики Бурятия. При этом расположение объектов данного сегмента является одним из ценообразующих факторов;

Общая площадь объектов также является фактором, влияющим на формирование цены предложения и, соответственно, рыночную стоимость объектов коммерческой недвижимости. При росте площади удельный показатель, как правило, снижается при прочих равных условиях;

1. Немаловажным ценообразующим фактором является состояние основных конструктивных элементов и внутренней отделки объектов;

2. Важным ценообразующим фактором является материал стен объекта торгового назначения;

3. На формирование цены предложения так же влияет расположение торгового объекта относительно красной линии;

4. По состоянию на дату оценки рынок коммерческой недвижимости является активным, с большим количеством предложений к продаже;

5. По состоянию на дату оценки на рынке коммерческой недвижимости наблюдается тенденция к снижению цены предложения в процессе торга.

Иные внешние факторы, не относящиеся непосредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость, не выявлены (если далее по тексту не указано иное). Объем исследований ценового диапазона рынка достаточен для использования при определении рыночной стоимости объекта недвижимости.

Примечание: характеристики объектов выборки, не отраженные в тексте объявлений, установлены по данным телефонного опроса по контактным данным, приведенным в объявлении. Абсолютное большинство продавцов подтвердило факт возможного уторгования цены предложения при совершении сделки купли-продажи.

Объем исследований ценового диапазона рынка достаточен для использования при определении рыночной стоимости объектов оценки.

ЧАСТЬ 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА 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.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время 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.

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 с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО «Подходы и методы оценки (ФСО V)». В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

4.1. Затратный подход при оценке недвижимости

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки.

В соответствии с п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;

- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Данный подход предполагает сравнение оцениваемого объекта со стоимостью строительства объекта-аналога на момент оценки с учетом возможного экономического и функционального устаревания, физического состояния. Тогда стоимость объекта с учетом износа определяется по следующей формуле:

$$V = V_{з/восст} \cdot K_{физ} \cdot K_{функц} \cdot K_{эк} + ПП + V_{зем},$$

где V - стоимость объекта оценки с учетом износа;

$V_{з/восст}$ - затраты на воспроизводство (замещение) объекта оценки;

$K_{физ}$ - коэффициент физического износа;

$K_{функц}$ - функциональное устаревание;

$K_{эк}$ - экономическое устаревание (внешний износ);

ПП - величина прибыли предпринимателя,

$V_{зем}$ - рыночная стоимость земельного участка объекта оценки.

В соответствии с ФСО №7 затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке.

Так как оценщиком выявлено достаточное для проведения оценки количество предложений на рынке купли-продажи г. Улан-Удэ Республики Бурятия, принято решение, отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчета.

4.2. Доходный подход при оценке недвижимости

Настоящий подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

При этом разновременные потоки доходов, которые может принести оцениваемый объект, должны быть приведены к дате оценки посредством процедуры дисконтирования или капитализации.

Оба метода при их использовании предполагают применение инструментов финансового анализа определения доходов. При этом, как правило, в качестве дохода принимается чистый операционный доход при наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки.

В соответствии с п. 23 ФСО № 7, при применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

По мнению Оценщика, оцениваемая недвижимость может приносить доход и, следовательно, является объектом доходной недвижимости. Однако принято решение отказаться от реализации методов доходного подхода для оценки объекта оценки по следующим причинам. При наличии достаточного количества информации по рынку г. Улан-Удэ Республики Бурятия результаты, полученные в рамках сравнительного подхода, более репрезентативны.

4.3. Сравнительный подход при оценке недвижимости

Сравнительный подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т. е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Расчет рыночной стоимости в рамках данного подхода подразумевает сбор данных на рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, при применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

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;

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;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) 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 применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Исследование рынка коммерческой недвижимости г. Улан-Удэ Республики Бурятия показало, что рынок развит в достаточной степени для проведения расчетов рыночной стоимости объекта оценки с использованием методов сравнительного подхода: существует достаточный объем ценовых предложений, информация по данным предложениям, позволяющая установить основные количественные и качественные характеристики объектов-аналогов и сопоставить их с аналогичными параметрами объекта оценки, доступна и достоверна (подтверждается печатными источниками и телефонными опросами лиц, предлагающих данные объекты к продаже).

В рамках данного отчета при расчете стоимости объектов оценки использовалась информация по объектам, предлагаемым к продаже, т.к. на этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных офферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных офферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Объем рыночных данных сформирован из открытых источников информации (таких как www.avito.ru). В соответствии с набором основных ценообразующих факторов, для расчетов подобраны наиболее близкие объекты-аналоги.

Учитывая степень развития рынка недвижимости и полноту рыночной информации, в качестве метода сравнительного подхода Оценщик использован **метод количественных корректировок**.

В качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана общепринятая единица, наиболее часто употребляемая в качестве измерителя рынка зданий, участков и помещений коммерческого назначения в анализируемом сегменте рынка – 1 кв.м.

Для компенсации имеющихся различий между объектами аналогами и объектом оценки к удельным ценам аналогов применялись корректировки по ценообразующим факторам, определившимся на рынке деловой недвижимости. При этом положительная (повышающая) корректировка применяется в случае, если аналог уступает объекту оценки по данному параметру. Понижающая (отрицательная) корректировка используется тогда, когда аналогичный объект превосходит оцениваемый по анализируемому параметру.

ЧАСТЬ 5. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки по затратному подходу

Так как оценщиком выявлено достаточное для проведения оценки количество предложений (помещение, расположенное преимущественно в подвале, в цокольном этаже, а также 1 этаже жилого дома, с отдельным входом, офисно-торгового назначения, площадью от 200 до 350 квадратных метров, с хорошим состоянием отделки, расположенное в районах среднеэтажно-высотной застройки, наиболее приближенных к объекту оценки), принято решение, отказаться от применения затратного подхода в рамках данного Отчета.

5.2. Определение рыночной стоимости объектов оценки по доходному подходу

По мнению Оценщика, оцениваемая недвижимость может приносить доход и, следовательно, является объектом доходной недвижимости. Однако принято решение отказаться от реализации методов доходного подхода для оценки объекта оценки по следующим причинам. При наличии достаточного количества информации по рынку г. Улан-Удэ Республики Бурятия, полученные в рамках сравнительного подхода, более репрезентативны.

5.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки по сравнительному подходу

В результате анализа рынка выявлен ряд предложений к продаже объектов, аналогичных оцениваемым объектам. Данные по аналогам и расчет рыночной стоимости 1 кв. м методом количественных корректировок сведены в **Таблицу № 9**.

Для устранения различий между объектами оценки и отобранными аналогами Оценщик ввел процентные/коэффициентные корректировки к единице сравнения аналогичных объектов (к стоимости 1 кв. м общей площади, что является типичной для анализируемого сегмента рынка единицей сравнения). При этом положительная (повышающая) корректировка применяется в случае, если аналог уступает объекту оценки по данному параметру. Понижающая (отрицательная) корректировка используется тогда, когда аналогичный объект превосходит оцениваемый по анализируемому параметру.

Установление параметров объектов сравнения проведено по данным источников информации, ссылки на которые и копиями страниц соответствующих источников приведены в **Приложении № 1** к данному Отчету, а также в телефонных опросах лиц, ответственных за продажу объектов – аналогов по телефонам, указанным в объявлении. Обзвон отобранных для оценки объявлений о продаже для целей установления количественных и качественных параметров объектов сравнения, влияющих на формирование цены, осуществлялся в период актуальности соответствующих ценовых предложений.

Таким образом, для проведения расчетов необходимо скорректировать объекты аналоги по следующим факторам: торг, площадь, материал стен, состояние отделки.

Учитывая, что в качестве базы для расчетов по сравнительному подходу обоснован выбор цен предложения, а не сделок, к цене предложения объектов-аналогов вводится поправка на возможное снижение цены предложения в процессе торга.

Скидка на торг учитывает условия продажи объектов недвижимости, принята в соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026» Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2026 г., стр. 558, таблица 518, среднее значение скидки на торг на активном рынке на цены предложения для объектов свободного назначения, для городов с численностью населения менее 500 тыс. чел., составляет **8,8%**.

Проведя анализ рынка коммерческой недвижимости (часть 3 данного Отчета), оценщики могут утверждать, что стоимость за 1 кв. м у объектов с меньшей площадью, больше, чем у объектов с большей площадью, и наоборот; величина **корректировки на общую площадь (фактор масштаба)** определялась путем расчета по формуле $((\text{Площадь объекта оценки} / \text{Площадь объекта-аналога})^{(-\text{Коэффициент торможения}})) * 100 - 100$. Значение коэффициента торможения принято в соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026» Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2026 г., стр. 319, рис. 116 и составляет для удельной цены торгового объекта, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел., в среднем **-0,12**.

Корректировка на местонахождение в пределах города учитывает то к какой типовой зоне города отнесен объект офисной недвижимости, принята в соответствии с источником: «Справочник оценщика и

судебного эксперта-2026» Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2026 г., стр. 180, таблица 78, среднее значение отношения удельных цен офисной недвижимости в культурном и историческом центре города к удельной цене аналогичных участков в центре административных районов города, зоне точечной застройки, в зоне спальных микрорайонов современной высотной застройки, жилых кварталов, в зоне спальных микрорайонов среднеэтажной застройки, в зоне окраин городов, промзон, в зоне районов крупных автомагистралей города, для городов с численностью населения менее 500 тыс. чел. **составляет 0,91 (-9%), 0,84 (-16%), 0,81 (-19%), 0,62 (-38%), 0,76 (-24%) соответственно, принимается к объектам аналогам, так как они находятся в отличных от объекта оценки типовых зонах.**

Корректировка на пешеходный трафик учитывает то, на какой пешеходный трафик на улице, на которой расположен объект офисной недвижимости, принята в соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2025» Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г., стр. 284, таблица 188, среднее значение отношения удельной цены объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком, для городов с численностью населения менее 500 тыс. чел., **составляет 0,82 (-18%),** принимается к объектам аналогам, так как они расположены на улицах с отличным от объекта оценки пешеходным трафиком.

Корректировка на расположение относительно «красной линии» учитывает то, как расположен объект офисной недвижимости относительно «красной линии». В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026» Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2026 г., стр. 193, таблица 100, отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел., в среднем 0,90 при доверительном диапазоне значений 0,84-0,97.

Корректировка на этаж расположения учитывает то, на каком этаже расположен объект офисной недвижимости. В соответствии с источником: «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026» Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2026 г., стр. 364, таблица 283, **отношение удельной цены объекта в цоколе, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже, отношение удельной цены объекта в подвале, к удельной цене такого же объекта на 1 этаже составляет, 0,87 (-13%), 0,81(-19%)** соответственно, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Итоговая величина стоимости объекта оценки рассчитывается путем умножения скорректированного значения стоимости 1 кв. м на площадь объекта исследования с округлением до тысяч.

Определение рыночной стоимости объектов оценки по сравнительному подходу с округлением до тысяч сведено в **Таблицу № 10.**

Таблица 9. Расчет рыночной стоимости 1 кв. м объекта оценки методом количественных корректировок

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог №4
Объект	Нежилое помещение	Нежилое помеще- ние	Нежилое помеще- ние	Нежилое помещение	Нежилое помеще- ние
Месторасполо- жение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, д. бв, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, кадастровый номер 03:24:011211: 477	Помещение на цокольном этаже жилого дома, рас- положенное по адресу: Республи- ка Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ранжурова, 12	Подвальное поме- щение жилого до- ма, расположенное по адресу: Респу- блика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Га- гарина 27к1	Помещение на 1 этаже жилого дома, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан- Удэ, ул. Боевая 5г	Помещение 1 этаже жилого дома, рас- положенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан- Удэ, Октябрьская ул., 15
Источник ин- формации	-	19 июля 2026 г., https://www.avito.r u/ulan- ude/kommercheska ya_nedvizhimost/sv obodnogo_naznach eniya_232_m_4163 848177?context=H 4sIAAAAAAAAAA_ wEfAOD_YToxOn tzOjEzOiJsb2Nhbf ByaW9yaXR5IjtiO jA7fQseF2QfAAAA A	6 августа 2026 г., https://www.avito.ru /ulan- ude/kommercheskay a_nedvizhimost/prod am_pomeschenie_sv obodnogo_naznache niya_217.3_m_8144 337838?context=H4 sIAAAAAAAAAA_wE fAOD_YToxOntzOj EzOiJsb2NhbfBya W9yaXR5IjtiOjA7f QseF2QfAAAAA	20 июля 2026 г., https://www.avito.ru/ ulan- ude/kommercheskaya _nedvizhimost/ofisno e_pomeschenie_289.9 _m_4105921931?cont ext=H4sIAAAAAAAAA A_wE_AMD_YToyO ntzOjEzOiJsb2NhbfB yaW9yaXR5IjtiOjA7 czoxOiJ4IjtzOjE2OiJl ZjViSkNCY2RWwV M3ZjZCIj99sTG5j8 AAAA	6 августа 2026 г., https://www.avito.ru /ulan- ude/kommercheskay a_nedvizhimost/svob odnogo_naznacheniy a_252.6_m_7625758 028?context=H4sIA AAAAAAAAA_wE_A MD_YToyOntzOjEz OiJsb2NhbfByaW9 yaXR5IjtiOjA7czox OiJ4IjtzOjE2OiIzW kNzTUQ1NUs1aEM xZER5Ijt9FW61WD 8AAAA
Цена предложе- ния Единого объекта недви- жимости (ЕОН), руб.	-	25 000 000	29 000 000	33 800 000	28 000 000
Площадь поме- щения, кв. м	332,1	232,0	217,3	289,9	252,6
Приведенная стоимость 1 кв. м, руб.		107 758,62	133 456,05	116 591,93	110 847,19
Описание объ- екта	Состояние отделки - стандарт Физическое состояние - хорошее коммуникации в нали- чии: электро- освещение, отопление, водоснабже- ние, канали- зация	Состояние отдел- ки - стандарт Физическое со- стояние - хорошее коммуникации в наличии: электро- освещение, ото- пление, водо- снабжение, кана- лизация	Состояние отделки - стандарт Физическое со- стояние - хорошее коммуникации в наличии: электро- освещение, ото- пление, водоснаб- жение, канализация	Состояние отделки - стандарт Физическое состоя- ние - хорошее коммуникации в наличии: электроос- вещение, отопление, водоснабжение, канализация	Состояние отделки - стандарт Физическое со- стояние - хорошее коммуникации в наличии: электро- освещение, ото- пление, водоснаб- жение, канализация
Материал стен	кирпичные	панельные	панельные	панельные	кирпичные
Физическое со- стояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Этаж	подвал	цокольный	подвал	первый	первый
Назначение	Офисное	Свободного на- значения	Свободного назна- чения	Офисное	Свободного назна- чения
Корректировка на торг, %	-	-8,8	-8,8	-8,8	-8,8

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог №4
Объект	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Цена предложения с учетом торгового, руб.	-	22 800 000	26 448 000	30 825 600	25 536 000
Приведенная стоимость 1 кв. м, руб.	-	98 275,86	121 711,92	106 331,84	101 092,64
Корректировка на местонахождение в пределах города	-	0,96	0,96	0,96	0,96
Скорректированная стоимость, руб.	-	94 344,83	116 843,44	102 078,57	97 048,93
Корректировка на пешеходный трафик, руб.	-	0,82	0,82	0,82	0,82
Скорректированная стоимость, руб.	-	77 362,76	95 811,62	83 704,43	79 580,12
Корректировка на расположение относительно красной линии	-	1,11	1,00	1,00	1,00
Приведенная стоимость 1 кв. м, руб.	-	85 872,66	95 811,62	83 704,43	79 580,12
Корректировка на этаж расположения	-	0,93	1,00	0,81	0,81
Приведенная стоимость 1 кв. м, руб.	-	79 861,57	95 811,62	67 800,59	64 459,90
Корректировка на площадь, %	-	-4,21	-4,96	-1,62	-3,23
Приведенная стоимость 1 кв. м, руб.	-	76 499,40	91 059,36	66 702,22	62 377,85
Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	-	74 159,71			

Таблица 10. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом количественных корректировок

Наименование объекта оценки	Площадь общая, кв. м	Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	Стоимость по сравнительному подходу с округлением до тыс. руб
Нежилое помещение, общей площадью 332,1 кв.м, этаж: подвал, расположенное по адресу: Российская Федерация, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, д. 6в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, кадастровый номер 03:24:011211:477	332,1	74 159,71	24 628 000

5.4. Согласование результатов

В соответствии со ст. 8 ФСО № 7, проводится согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке.

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяс-

нить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости.

При этом если применяется процедура математического взвешивания с присвоением весовых коэффициентов, величина таких коэффициентов должна быть обоснована и отражать степень полноты и достоверности исходной информации, близости основных характеристик объектов-аналогов оцениваемому объекту. С учетом вышеизложенного при согласовании результатов оценки используются удельные веса, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Тогда определение итоговой рыночной стоимости объекта проводится по формуле:

$$C_{рын.} = C_{затр.} \times K_{затр.} + C_{дох.} \times K_{дох.} + C_{сравн.} \times K_{сравн.},$$

где $C_{рын.}$ – итоговая рыночная стоимость объекта оценки,

$C_{затр.}$, $C_{дох.}$, $C_{сравн.}$ – стоимости объекта оценки, определенные в Отчете с применением соответственно затратного, доходного и сравнительного подходов к оценке,

$K_{затр.}$, $K_{дох.}$, $K_{сравн.}$ – весовые коэффициенты, присвоенные результатам расчета рыночной стоимости по затратному, доходному и сравнительному подходам соответственно, исходя из степени доверия Оценщика расчетам по каждому из подходов.

Учитывая обоснованный отказ от применения к расчету рыночной стоимости объекта оценки методов доходного и затратного подходов, величина стоимости, полученная в рамках сравнительного подхода, была принята за сто процентную рыночную стоимость. Согласование результатов оценки представлено в **Таблице № 11**.

Таблица 11. Расчет взвешенной рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки

Наименование объекта	Площадь объекта, кв. м	Назначение	Стоимость по затрат- ному подхо- ду, руб.	Стоимость по доходно- му подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Коэф-т затратного подхода	Коэф-т доходного подхода	Коэф-т сравни- тельного подхо- да	Согласованная рыночная стоимость, руб.
Нежилое помещение, общей пло- щадью 332,1 кв.м, этаж: подвал, расположенное по адресу: Россий- ская Федерация, Республика Буря- тия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, д. 6в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, кадастровый номер 03:24:011211:477	332,1	нежилое	не приме- нялся	не приме- нялся	24 628 000,00	0,00	0,00	1,00	24 628 000,00
ИТОГО рыночная стоимость объектов оценки, руб.						24 628 000,00			

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2;

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года.

ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 «Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО" », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;

2. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 «Виды стоимости», утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;

3. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 «Процесс оценки» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;

4. СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 «Задание на оценку» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;

5. СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 «Подходы и методы оценки» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;

6. СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 «Отчет об оценке» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;

7. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2022 «Оценка недвижимости» », утвержденный Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» Протокол № 50 от «03» ноября 2022 года;

8. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Изд. «Дело», Академия народного хозяйства при правительстве РФ, М., 1998г.;

9. «Оценка недвижимости», Изд. «Финансы и статистика» РФ, М., 2002 г.;

10. «Экономика и менеджмент недвижимости» Озеров Е.С. СПб.: МКС, 2003 г., с.339.

ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.09.2016 г.
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости от 13.03.2026г. №КУВИ-001/2026-32589324
3. Технический паспорт на здание по состоянию на 21 октября 2016 г.

Данные по рынку Объекта оценки

1. Анализ ценовой информации, проведен оценщиком, на основе интернет ресурсов;
2. «Справочник оценщика и судебного эксперта-2026» Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2026 г.;
3. Справочник оценщика и судебного эксперта-2025» Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода/Под редакцией Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2025 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

Копии источников информации

Аналог № 1

© Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю

❤️ 🛒 🏠 Вход и регистрация + Разместить объявление

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Улан-Удэ, район

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 232 м²

В избранное Сравнить Скачать презентацию





25 000 000 ₽
за всё

107 759 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ООО Анком >
Компания
Подписаться



Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом

Автомобильный трафик

Население и жильё в зоне охвата

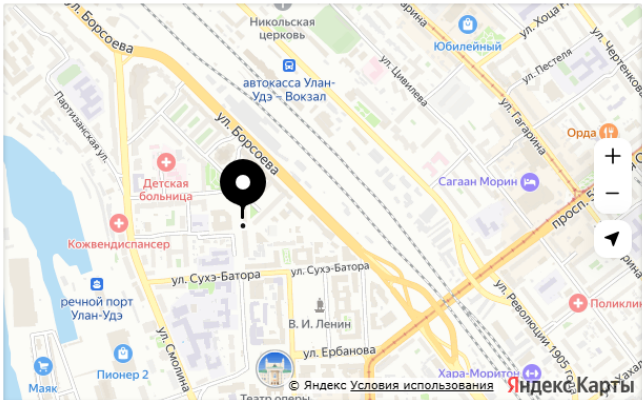
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Ранжурова, 12
р-н Советский



Скрыть карту ^

25 000 000 ₽
за всё

107 759 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

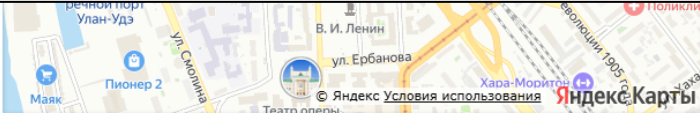
ООО Анком >
Компания
Подписаться

Надёжный партнёр

53 объекта в работе

Документы проверены

Альбина
Контактное лицо



25 000 000 ₽

за всё

107 759 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Описание

Помещение расположено на 1 этаже жилого дома, площадь 232 кв.

§ Помещение находится в центре города, в крупном жилом массиве, высокий пешеходный трафик, перед зданием имеется автомобильная парковка.

§ Помещение расположено по соседству с образовательными и административными учреждениями, в непосредственной близости с пл. Советов, Правительством, Администрацией, Мэрией города, Министерством юстиции, Министерством промышленности, школой №2, учебными корпусами БГУ, Бурятским деловым центром, Гостиничным комплексом «Гэсэр», телекомпанией «Тивиком», отделением Сбербанка. Район насыщен рядом магазинов аптек и организаций предлагающих населению различные услуги. Помещение сдано в аренду.

О здании

Готовность: в эксплуатации	Удалённость от дороги: вторая линия и дальше
Тип здания: жилой дом	Парковка: на улице, бесплатная

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

ООО Анком >

Компания

[Подписаться](#)

№ 4163848177 · 19 июля в 10:38 · 2933 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Надёжный партнёр

53 объекта в работе

Документы проверены

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_232_m_4163848177?context=H4sIAAAAAA AA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnB2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог № 2

© Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Улан-Удэ, район

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Продам помещение свободного назначения, 217.3 м²

29 000 000 ₽
за всё

133 456 ₽ за м²

В избранное

Сравнить

Скачать презентацию

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Улан-Удэ >

Компания · в сети

Подписаться

Надёжный партнёр

849 объектов в работе

11 лет на Авито

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Гагарина, 27к1
р-н Железнодорожный

Скрыть карту ^

29 000 000 ₽
за всё

133 456 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Улан-Удэ >

Компания · в сети

Подписаться

Надёжный партнёр

849 объектов в работе

11 лет на Авито

Баранова Евгения Андреевна

Контактное лицо

Описание

Помещение свободного назначения. Площадь 217,3 кв.м, высота потолков 3 м, мощность электросети: 40 кВт, можно увеличить.

В помещении выполнен ремонт, имеется 3 отдельных входа , 3 мокрых точки, установлены рольставни.

Преимущества:

- Расположение в центре города с развитой инфраструктурой.
- Близость к общественному транспорту и парковочным местам.
- Возможность свободной планировки и адаптации под любые нужды.

Это помещение станет отличным выбором для предпринимателей, стремящихся развивать свой бизнес в активной городской среде.

Для получения дополнительной информации или организации просмотра, звоните или пишите.

Код пользователя: 190530
Номер в базе: 9880421

О здании

Тип здания: жилой дом Парковка: на улице

№ 8144337838 · 6 августа в 17:39 · 115 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться на объявление

29 000 000 ₽ за всё

133 456 ₽ за м²

Показать телефон
в xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Этажи Улан-Удэ >

Компания · в сети

Подписаться

Надёжный партнёр

849 объектов в работе

11 лет на Авито

Прочие объявления пользователя

Баранова Евгения Андреевна

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_217.3_m_8144337838?context=H4sIAAAAAAAAAA wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbnh2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Аналог № 3

© Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю

Вход и регистрация + Разместить объявление

Avito Недвижимость

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Улан-Удэ, район

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Офисное помещение, 289.9 м²

В избранное Сравнить Скачать презентацию



33 800 000 ₽
за всё

116 592 ₽ за м²

Показать телефон
в 933 xxx-xx-xx

Активы Сбербанка >

Компания

Подписаться

2 206 объектов в работе

8 лет на Авито

266 372 подписчика

Романова Оксана Васильевна
Контактное лицо

О помещении

Общая площадь: 289.9 м²

Отделка: офисная

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Закрытые точки рядом

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи

Население и жильё в зоне охвата

Цены аренды и покупки объектов

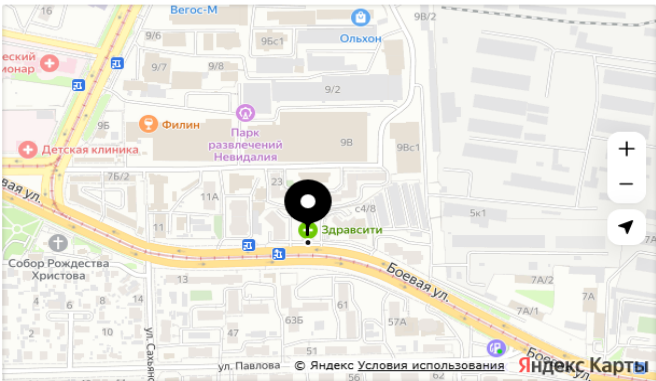
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 ₽

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Боевая ул., 5Г
р-н Октябрьский



Скрыть карту ^

**33 800 000 ₽
за всё**

116 592 ₽ за м²

Показать телефон
в 933 xxx-xx-xx

Активы Сбербанка >

Компания

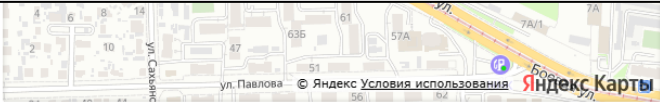
Подписаться

2 206 объектов в работе

8 лет на Авито

266 372 подписчика

Романова Оксана Васильевна
Контактное лицо



33 800 000 ₽ за всё

116 592 ₽ за м²

[Показать телефон](#)
в 933 XXX-XX-XX

Активы Сбербанка ›

Компания
[Подписаться](#)

2 206
объектов
в работе

8 лет
на Авито

266 372
подписчика

Романова Оксана Васильевна
Контактное лицо

Описание

Продаётся офисное помещение общей площадью 289.9 м² с кадастровым номером 03:24:032802:1511, расположенное на первом этаже девятиэтажного жилого дома, построенного в 2016 году. Помещение имеет смешанную планировку и выполнена качественная офисная отделка. Высота потолков составляет 3 метра, что создаёт комфортное пространство для работы. Здание класса В находится в отличном состоянии и оборудовано всеми необходимыми коммуникациями: центральным отоплением, снабжением водой и водоотведением, кондиционированием, наружным освещением. Для удобства сотрудников и клиентов предусмотрен подземный и наземный паркинг. Мощность электроэнергии составляет 40 кВт, что позволяет разместить современное оборудование и создать комфортные условия для работы. Удобное расположение объекта делает его привлекательным для ведения бизнеса. Статус бизнеса — действующий, что гарантирует стабильный доход и возможность быстрого начала работы после приобретения. Этот объект идеально подойдёт для размещения офиса компании, представительства или другого вида бизнеса. Не упустите шанс стать владельцем современного и функционального офисного помещения! Экспонирование проводится в целях анализа рынка недвижимости.

О здании

Тип здания: **жилой дом** Парковка: **на улице**

№ 4105921931 · 20 июля в 17:49 ·
4468 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_289.9_m_4105921931?context=H4sIAAAAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbnhFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJYRUxEEdDRDNGLiNHlrMlhuljt9ve2Aaj8AAAA

Аналог № 4

© Для бизнеса ▾ Карьера в Авито Помощь Каталоги ▾ #яПомогаю

❤️ 🛒 🏠 Вход и регистрация + Разместить объяв

Avito Недвижимость

Все категории

🔍 Поиск по объявлениям

Найти

Улан-Удэ, район

Главная > ... > Продам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 252.6 м²

В избранное Сравнить Скачать презентацию



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Людмила
Компания
На Авито с 2019 года

Данные подтверждены

Подписаться на продавца

Онлайн-показ

Посмотрите по видеосвязи

Насколько объект подходит для бизнеса

Конкуренты в радиусе до 1 км

Пешеходный трафик

Средний бюджет семьи

Цены аренды и покупки объектов

Закрытые точки рядом

Автомобильный трафик

Население и жильё в зоне охвата

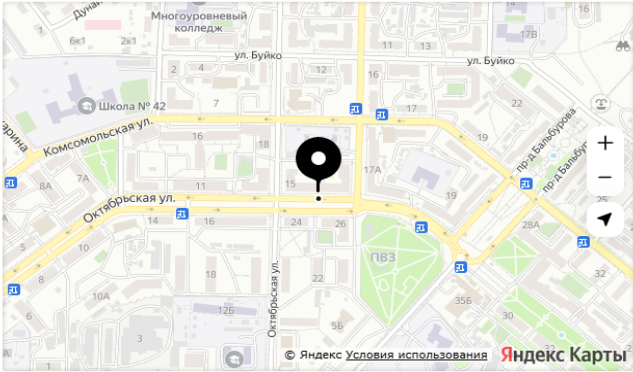
Все плюсы и минусы локации

Купить отчёт от 270 Р

Посмотреть пример отчёта

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Октябрьская ул., 15
р-н Железнодорожный



28 000 000 Р за всё

110 847 Р за м²

Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Людмила
Компания
На Авито с 2019 года

Данные подтверждены

Подписаться на продавца



28 000 000 ₽ за всё

110 847 ₽ за м²

[Показать телефон](#)
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Когда можно посмотреть?

Сегодня можно посмотреть?

Завтра можно посмотреть?

Описание

Большое офисное помещение, расположено на 1 этаже жилого дома, в центре Железнодорожного района с развитой инфраструктурой и удобными подъездными путями. Отдельный центральный вход со стороны пешеходной зоны ул.Октябрьская, второй вход - со двора , со стороны подъездов. В помещении возможно размещение банка,магазина, отеля или большого офиса с отдельными кабинетами.

О здании

Готовность: в эксплуатации
Тип здания: жилой дом

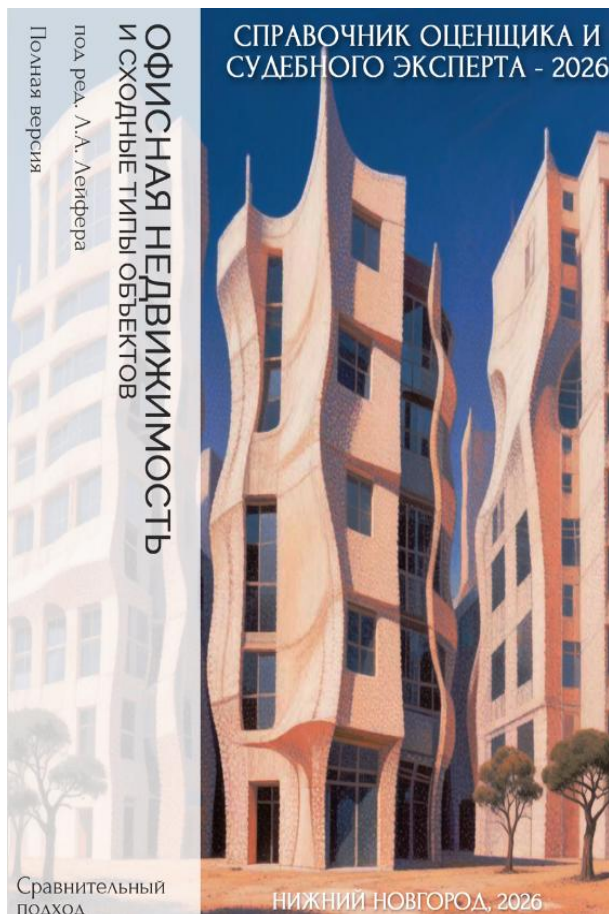
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, бесплатная

№ 7625758028 · 6 августа в 17:09 ·
1008 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться на объявление](#)

Людмила
Компания
На Авито с 2019 года

Данные подтверждены



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2026. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 518. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков и судебных экспертов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. и границы расширенных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
Цены предложений объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	3,5% 11,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,8%	5,2% 12,4%
3. Объекты свободного назначения	8,8%	5,1% 12,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,6%	6,0% 15,1%
Арендные ставки объектов		
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,9%	3,2% 10,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	7,9%	4,8% 11,0%
3. Объекты свободного назначения	8,7%	5,0% 12,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	9,4%	5,0% 13,8%

558



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2026. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 449. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,82	0,75 0,89
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,75	0,66 0,83
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,69	0,59 0,79
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,84	0,77 0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,78	0,70 0,85
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,70	0,61 0,79

483



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2026. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, доверительный интервал

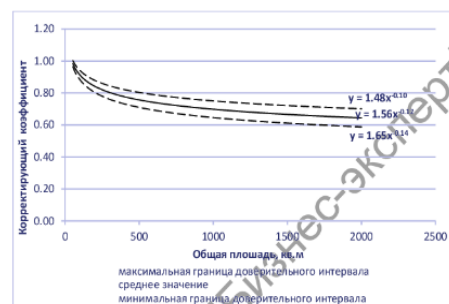


Рис. 116. Зависимость удельной цены объекта офисного назначения от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Доверительный интервал.

319

Таблица 426. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,80	0,72 - 0,88
Отношение удельной цены объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной цене такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,66	0,55 - 0,76
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании в удовлетворительном состоянии, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,74 - 0,91
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в здании, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного в здании в хорошем состоянии (новом здании)	0,65	0,54 - 0,76

461

Таблица 100. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,90	0,84 - 0,97
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,89	0,85 - 0,93

Таблица 101. Значения корректирующих коэффициентов, данные по курортным регионам и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,91	0,85 - 0,97
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,92	0,87 - 0,96

193

Таблица 478. Продолжение.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,93	0,89 - 0,97
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,85	0,77 - 0,93

Таблица 479. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,95	0,90 - 1,00
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,86	0,78 - 0,94
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,94	0,89 - 0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,87	0,80 - 0,94

525

Таблица 78. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,91	0,85 - 0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,76 - 0,91
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,73 - 0,89
Окраины городов, промзоны	0,62	0,51 - 0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,76	0,67 - 0,86
Удельная арендная ставка		
Культурный и исторический центр	1,00	1,00 - 1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,92	0,85 - 0,98
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,84	0,76 - 0,92
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,81	0,73 - 0,88
Окраины городов, промзоны	0,64	0,54 - 0,75
Районы крупных автомагистралей города	0,77	0,67 - 0,87

180

Таблица 283. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,92	0,89	0,95
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,74	1,00
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,68	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,89	0,89	0,97
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,75	0,99
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,71	0,96

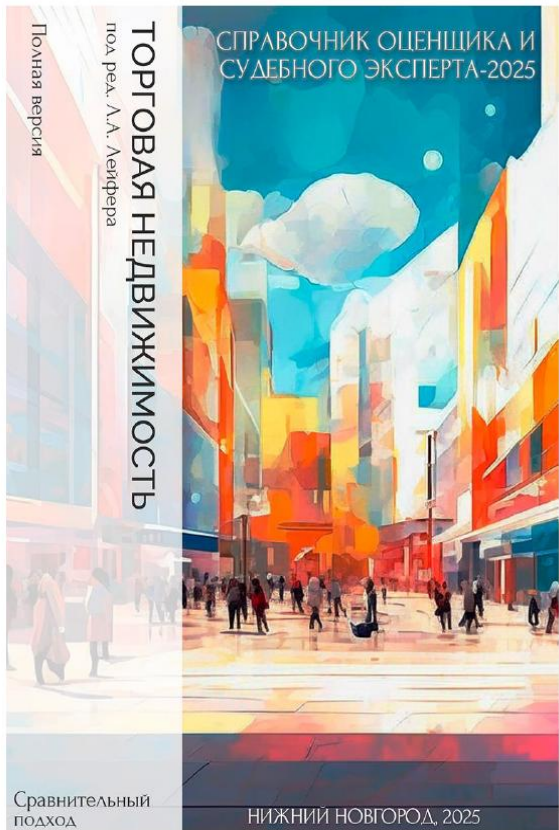


Таблица 187. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения 500-1000 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,81	0,71	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,81	0,72	0,91

Таблица 188. Значения корректирующих коэффициентов, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. человек и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной цене такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,82	0,72	0,92
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на улице со средним или низким трафиком, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на улице с высоким трафиком	0,83	0,74	0,93

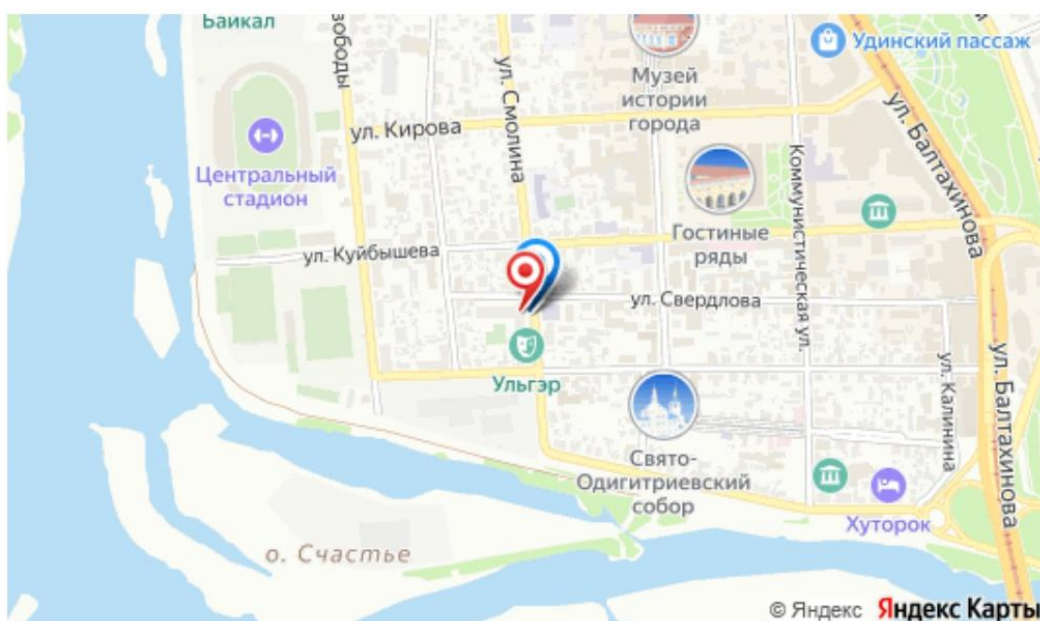
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

Фотографии объекта оценки, копии технической и правоустанавливающей документации



Акт осмотра №260807-3425549

Объект осмотра	Коммерческая недвижимость
Местоположение	г Улан-Удэ, ул Свердлова, д 6В
Кадастровый №	03:24:011211:477
Исполнитель осмотра	Убодоева Ольга Вячеславовна (тел. +7 924 456-50-54)
Период проведения осмотра	с 07.08.2026 11:17 по 07.08.2026 11:53 МСК



Местоположение имущества



Зафиксированная при осмотре геолокация



Здание

Прилегающая территория и подъездные
пути

07.08.2026 11:17 • [карта](#)



Прилегающая территория и подъездные
пути

07.08.2026 11:17 • [карта](#)



Прилегающая территория и подъездные
пути

07.08.2026 11:18 • [карта](#)



Прилегающая территория и подъездные
пути

07.08.2026 11:18 • [карта](#)



Прилегающая территория и подъездные
пути

07.08.2026 11:19 • [карта](#)



Прилегающая территория и подъездные
пути

07.08.2026 11:24 • [карта](#)





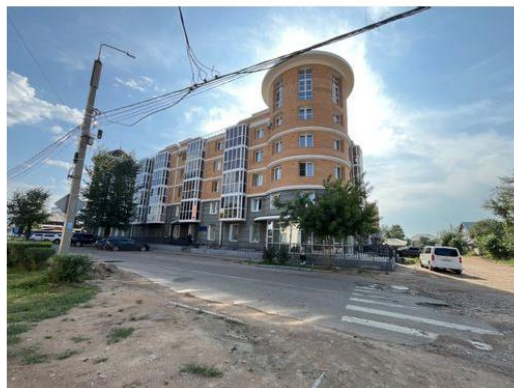
КПП

07.08.2026 11:18

Комментарий:
Отсутствует

Внешний вид здания

07.08.2026 11:18 • [карта](#)



Внешний вид здания

07.08.2026 11:20 • [карта](#)



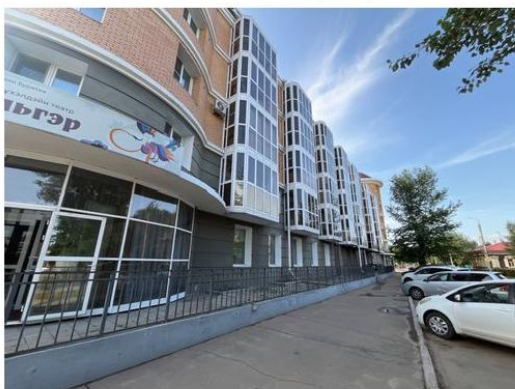
Внешний вид здания

07.08.2026 11:22 • [карта](#)



Внешний вид здания

07.08.2026 11:22 • [карта](#)



Внешний вид здания

07.08.2026 11:23 • [карта](#)





Адресная табличка

07.08.2026 11:20 • [карта](#)



Адресная табличка

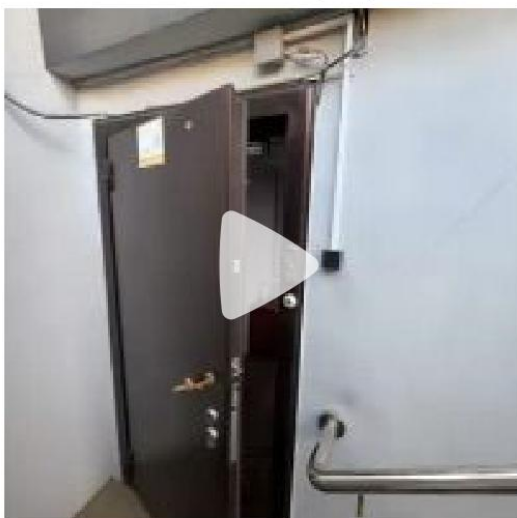
07.08.2026 11:20 • [карта](#)



Помещение

Видеосъёмка

07.08.2026 11:50 • [карта](#)



Общий холл (коридор)

07.08.2026 11:52

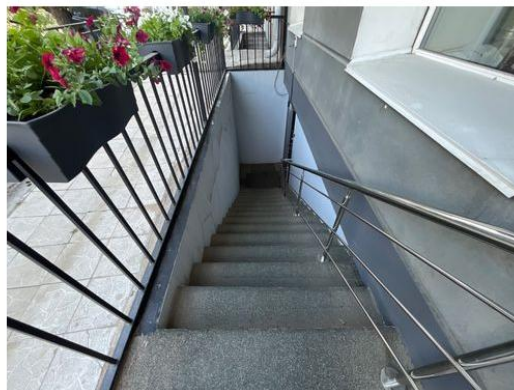
Комментарий:
Отсутствует



Вход в помещение
07.08.2026 11:28 • [карта](#)



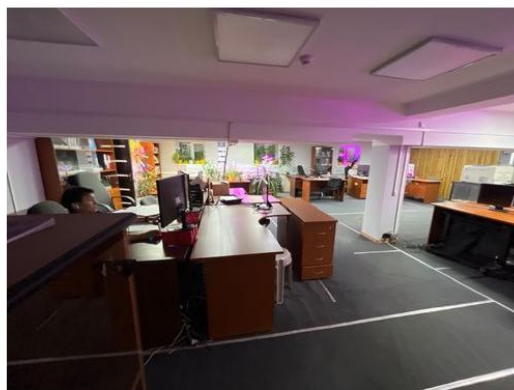
Вход в помещение
07.08.2026 11:28 • [карта](#)



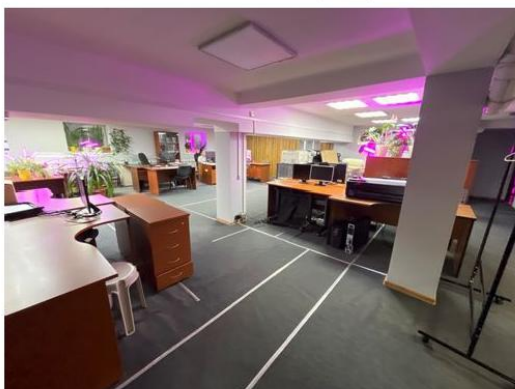
Вход в помещение
07.08.2026 11:28 • [карта](#)



Вход в помещение
07.08.2026 11:36 • [карта](#)



Вход в помещение
07.08.2026 11:36 • [карта](#)



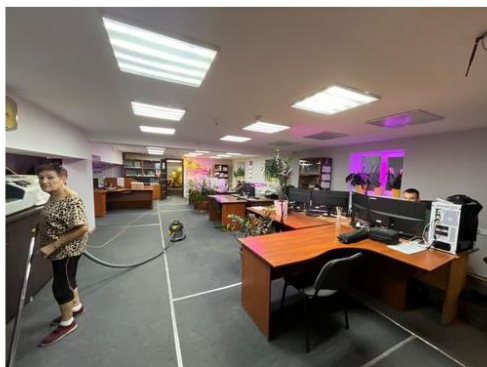
Помещение 1
07.08.2026 11:34 • [карта](#)





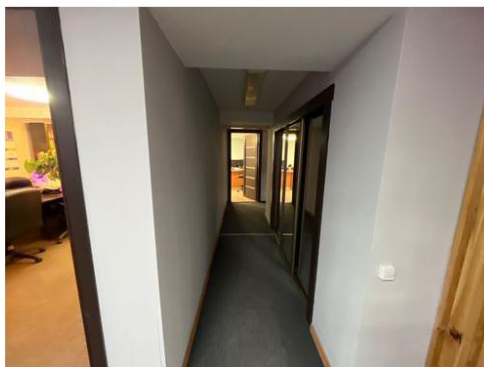
Помещение 1

07.08.2026 11:35 • [карта](#)



Помещение 1

07.08.2026 11:35 • [карта](#)



Помещение 1

07.08.2026 11:35 • [карта](#)



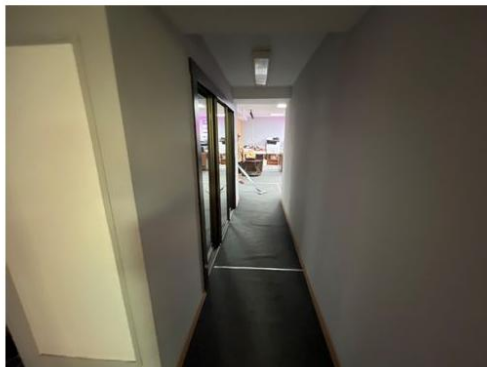
Помещение 1

07.08.2026 11:35 • [карта](#)



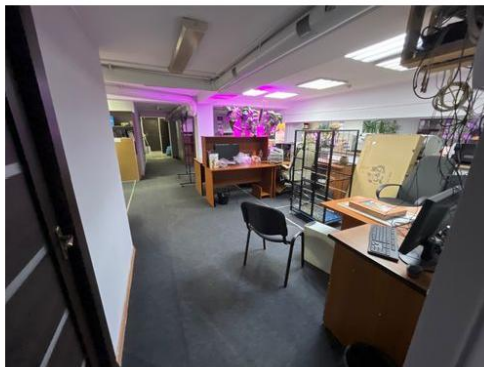
Помещение 1

07.08.2026 11:35 • [карта](#)



Помещение 1

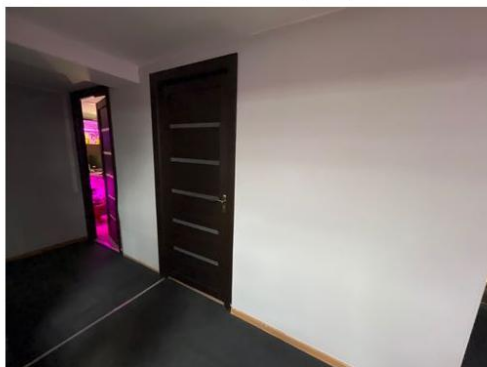
07.08.2026 11:35 • [карта](#)





Помещение 1

07.08.2026 11:36 • [карта](#)



Помещение 1

07.08.2026 11:36 • [карта](#)



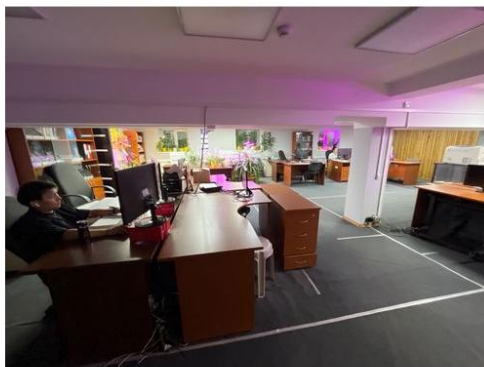
Помещение 1

07.08.2026 11:36 • [карта](#)



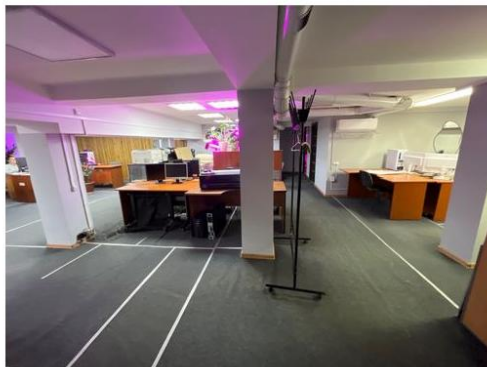
Помещение 1

07.08.2026 11:37 • [карта](#)



Помещение 1

07.08.2026 11:37 • [карта](#)



Помещение 1

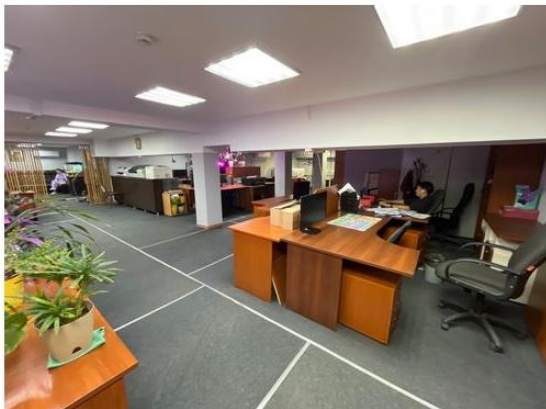
07.08.2026 11:37 • [карта](#)





Помещение 1

07.08.2026 11:37 • [карта](#)



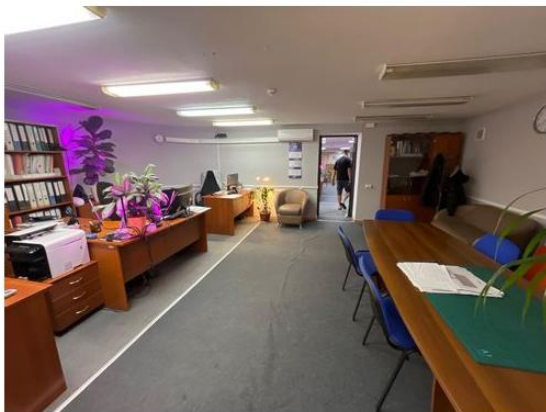
Помещение 1

07.08.2026 11:38 • [карта](#)



Помещение 1

07.08.2026 11:38 • [карта](#)



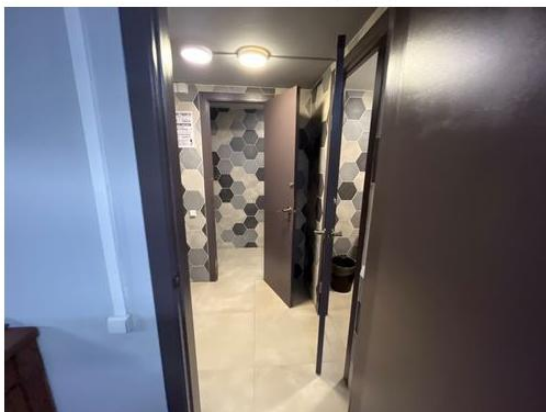
Помещение 1

07.08.2026 11:38

Комментарий:
Помещение 4

Помещение 1

07.08.2026 11:43 • [карта](#)



Помещение 1

07.08.2026 11:43 • [карта](#)





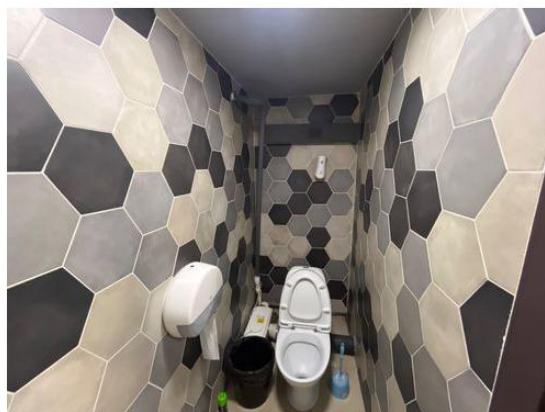
Помещение 1

07.08.2026 11:43 • [карта](#)



Помещение 1

07.08.2026 11:44 • [карта](#)



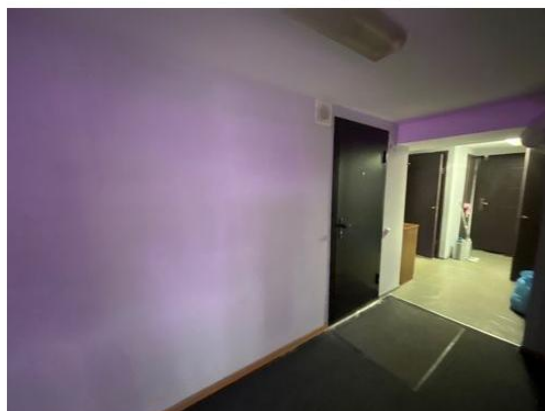
Помещение 1

07.08.2026 11:44 • [карта](#)



Помещение 2

07.08.2026 11:37 • [карта](#)



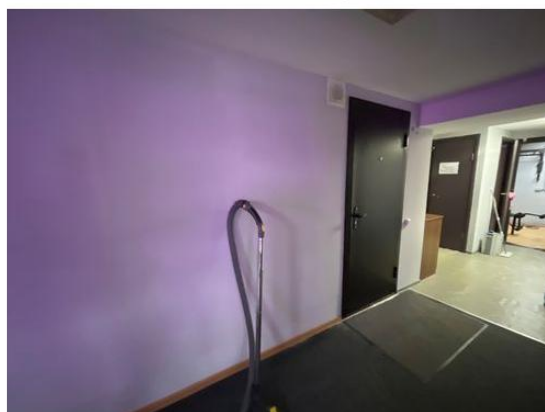
Помещение 2

07.08.2026 11:37



Помещение 2

07.08.2026 11:53 • [карта](#)





Коммуникации и системы

Отопление

07.08.2026 11:40 • [карта](#)



Отопление

07.08.2026 11:40 • [карта](#)



Отопление

07.08.2026 11:41 • [карта](#)



Электроснабжение

07.08.2026 11:41 • [карта](#)



Электроснабжение

07.08.2026 11:41 • [карта](#)



Электроснабжение

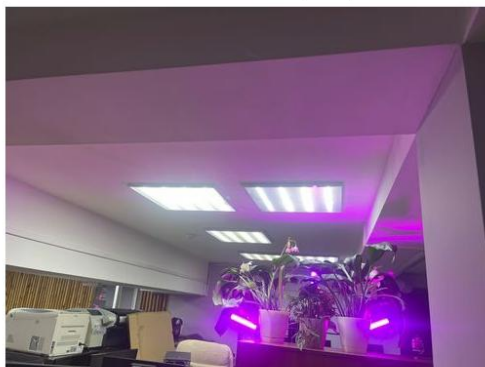
07.08.2026 11:41 • [карта](#)





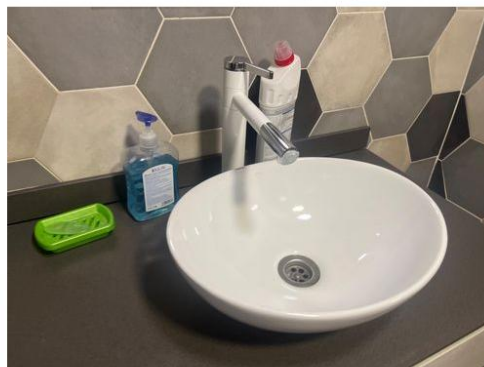
Электроснабжение

07.08.2026 11:44 • [карта](#)



Водоснабжение

07.08.2026 11:42 • [карта](#)



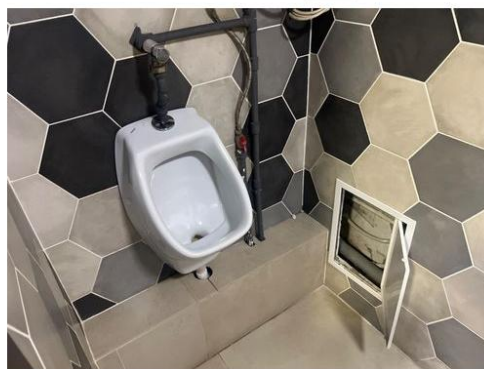
Водоснабжение

07.08.2026 11:47

Комментарий:
В связи с тем, что помещение подвальное, его периодически затопливает при паводке рек.

Водоснабжение

07.08.2026 11:52 • [карта](#)



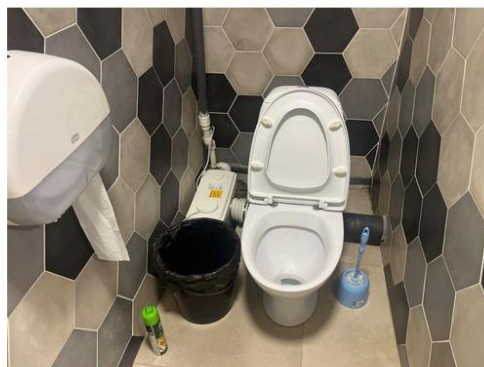
Канализация

07.08.2026 11:42 • [карта](#)



Канализация

07.08.2026 11:42 • [карта](#)





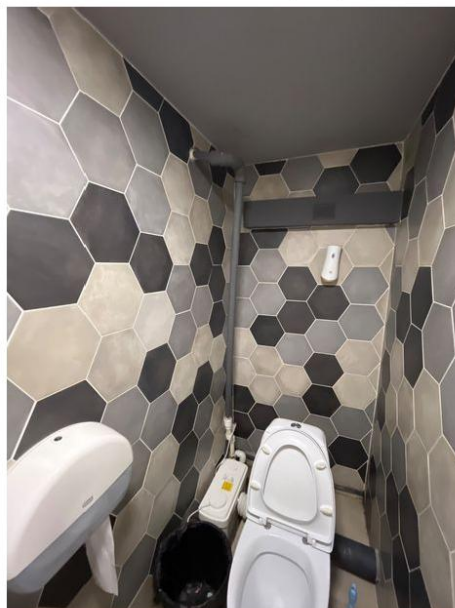
Канализация

07.08.2026 11:42 • [карта](#)



Канализация

07.08.2026 11:43 • [карта](#)



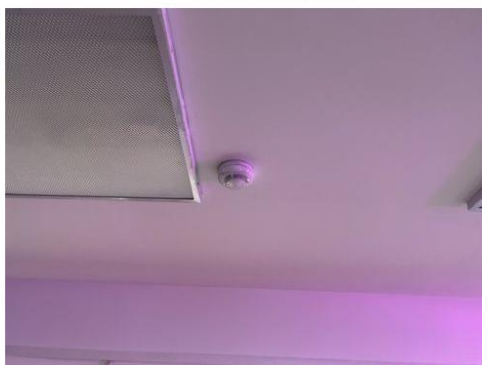
Канализация

07.08.2026 11:43 • [карта](#)



Противопожарные системы

07.08.2026 11:44 • [карта](#)



Охранные системы

07.08.2026 11:52

Комментарий:
Отсутствует



Документы

Правоудостоверяющие документы

07.08.2026 11:51

Комментарий:
Предоставлены

Достоверность, актуальность, соответствие предоставленных материалов и сведений указанному в акте имуществу подтверждено простой электронной подписью: Убодоева Ольга Вячеславовна, тел. +7 924 456-50-54, 07.08.2026 11:53 МСК

Акт осмотра создан ПО «Мобильный Оценщик: Осмотры» и подписан уполномоченным лицом ООО «Мобильный Оценщик» (ИНН 7842358640)



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 051ADAA13A5063994D68A1FD019BDBF9

Владелец: **Ходаева Ольга Вячеславовна**

Действителен: с 20.01.2026 по 06.02.2027

Руководитель клиентского сервиса ООО «Мобильный Оценщик» Ходаева О.В.
по машиночитаемой доверенности №7c7cb567-30ac-443d-a4a2-f907fa67408d

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ
ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ ПРОВЕДЕННУЮ
ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 15.09.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано.

1. Кадастровый (или условный) номер объекта:	03:24:011211:477
Объект недвижимости:	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 332.1 кв.м. Этаж: подвал б/н. Адрес (местоположение): Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, бв, офис с номерами на поэтажном плане 3, 4
Состав объекта недвижимости:	
2. Правообладатель (правообладатели):	2.1. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АНТАРКТИДА". ИНН 0326030378. ОГРН 1060326000481.
3. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1. собственность, 03-03/001-03/016/020/2016-787/1, 15.09.2016 г.
4. Документы-основания:	4.1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №2/07-2015-(-1) от 18.01.2016 г. Дата регистрации: 01.02.2016 г. Номер регистрации: 03-03/001-03/016/016/2016-65/1.; Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №04-302000-03-2016 от 26.01.2016 г. Орган выдачи: Комитет по строительству Администрации города Улан-Удэ.; Акт приема-передачи №2 от 16.02.2016 г.
5. Ограничение (обременение) права:	не зарегистрировано

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права. Правообладатель: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АНТАРКТИДА"

Государственный регистратор



Николаев А. Ю.
(фамилия, инициалы)



Общество с ограниченной ответственностью

"БУРЖИЛСТРОЙ"

(полное наименование ОТИ – организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

нежилов помещение

(вид объекта учета)

помещение

(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия	
Район		
Муниципальное образование	тип	город
	наименование	Улан-Удэ
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Улан-Удэ
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Свердлова
Номер дома	6в	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Иное описание местоположения	Советский район	
помещение №	Офис с номерами на поэтажном плане 3,4	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	51716
Кадастровый номер	03:24:011211:477

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 21 »

октября

2016 г.

Руководитель (уполномоченное лицо)

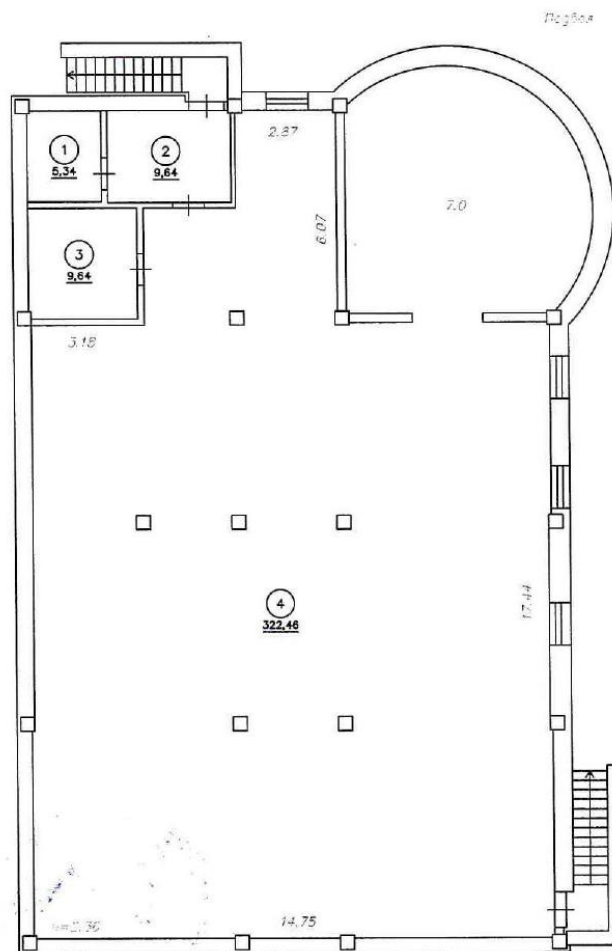
(полное наименование должности)

(подпись)

Балданова Н.В.

(Фамилия И.О.)





ООО «БурЖилСтрой»			Инв.№
поэтажный план лит " А " по ул. _____ ул. Свердлова, 6в (м.с) г. Улан-Удэ			М 1:200
Дата	Исполнитель	Ф.И.О.	Подпись
21.10.16	Техник	Сампилов Н.Ш	<i>Сампилов Н.Ш</i>
21.10.16	Проверил	Самоконтроль	<i>Сампилов Н.Ш</i>

2.Экспликация к поэтажному плану.

[illegible]

5. Общие сведения по помещению

Помещение расположено в подвале.

основное назначение	нежилое помещение
наименование	нежилое помещение
использование	нежилое помещение
год постройки	2016
общая площадь помещения	332,1 м ²
т.ч. подземная часть	м ²
замечание	

6. Техническое описание конструктивных элементов и благоустройства Лит.А

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Процент износа элемента
1	Фундамент	монолитный железобетонный	5
2	Стены	монолитный каркас с кирпичным заполнением	5
3	Перегородки	кирпичные, гипсокартон	5
4	Перекрытия	железобетонное	5
5	Полы	ковролин, плитка	5
6	Крыша		
7	Окна	ПВХ	10
8	Двери	ПВХ, деревянные	10
9	Внутренняя отделка	штукатурка, покраска, плитка	5
10	Наружная отделка	облицовка плиткой	5
11	Оборудован:		5
	Водопроводом	центральным	
	Электроосвещением	да	
	Отоплением	центральным	
	Канализацией	центральной	
	Горячим водоснабжением	центральным	
	Мусоропроводом		
	Телефонизацией	да	
12	Прочее	крыльца, пандусы	10
	Процент износа		5%

7. Исчисление стоимости помещения в ценах 2011 и 2012 г.

кв. по плану	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Номер сбор.	Стоимость по таблице	Восстановительная стоимость (руб)	Процент износа	Действительная стоимость (руб)
А	Основное	м ²	подвал - I (3-4)		S=332,1 м ²		5	

Балансовая стоимость в ценах _____ года
_____ рублей.

8. Сведения о регистрации права собственности

записи	Полное наименование собственника объекта	Документы, устанавливающие право собственности	Долевое участие	Подпись лица
1. 2016г	ООО "АНТАРКТИДА"	Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав от 15.09.2016г.	1/1	

" 21 " октября 2016 г.

Исполнитель: Сампилов Н.Ш.



" 21 " октября 2016 г.

Проверил: Самоконтроль

обследования				
состав				
ссыл				

К сведению собственника помещения

Техническая инвентаризация изменений характеристик объекта капитального строительства проводится в случае изменения технических или качественных характеристик объекта капитального строительства (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос) по заявлению заинтересованного лица о проведении такой инвентаризации.

По результатам технической инвентаризации изменений характеристик объекта капитального строительства (или) технической инвентаризации осуществляется государственный технический учет в связи с изменением данных характеристик и выдается кадастровый паспорт, содержащий уточненные сведения о таком объекте.

Утверждено: Постановление Правительства РФ от 04.12.2000 № 921,
реп. Постановления Правительства РФ от 30.04.2009 № 388)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости	
Филиал ПИПК "Роскадастр" по Республике Северная Осетия — Алания	
полное наименование органа регистрации прав	
13.03.2026 г.	
№ КУВИ-001/2026-32589324	
На основании запроса от 12.03.2026, поступившего на рассмотрение 12.03.2026, сообщаем, что в пользу ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АНТАРКТИДА" установлены следующие актуальные ограничения прав и (или) обременения объекта недвижимости:	
1.	1.1 Вид объекта недвижимости: Помещение Кадастровый номер: 03:24:011211:644 Назначение объекта недвижимости: Нежилое Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, д. 68, корп. 2, помещение 2 Площадь: 247.3
1.2	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 1.2.1 Вид: Ипотечка в силу закона предмет: Весь объект дата государственной регистрации: 31.03.2025 номер государственной регистрации: 03:24:011211:644-03/054/2025-11 основание государственной регистрации: Договор купли-продажи нежилого помещения, выдан 08.02.2022 Решение, выдан 14.05.2024 Апелляционное определение, выдан 29.10.2024
2.	2.1 Вид объекта недвижимости: Помещение Кадастровый номер: 03:24:011211:477 Назначение объекта недвижимости: Нежилое Виды разрешенного использования объекта недвижимости: Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/н, офис с номерами на поэтажном плане 3,4 Площадь: 332.1 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: 2.2.1 Вид: Запрещение регистрации предмет: Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/н, офис с номерами на поэтажном плане 3,4,

площадь 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477	
дата государственной регистрации: 08.10.2025	
номер государственной регистрации: 03:24:011211:477-03/048/2025-75	
основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243361290/9897 (748493/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025	
2.2.2	Вид: Запрещение регистрации предмет: Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/н, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
дата государственной регистрации: 19.02.2025	
номер государственной регистрации: 03:24:011211:477-03/061/2025-44	
основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Юго-Восточному АО, №974539044/7756 (65135/25/77056-ИП), выдан 19.02.2025	
2.2.3	Вид: Запрещение регистрации предмет: Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/н, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
дата государственной регистрации: 08.10.2025	
номер государственной регистрации: 03:24:011211:477-03/048/2025-78	
основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243361290/9897 (748525/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025	
2.2.4	Вид: Запрещение регистрации предмет: Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/н, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
дата государственной регистрации: 28.07.2025	
номер государственной регистрации: 03:24:011211:477-03/048/2025-51	
основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-	

		исполнителя СОСП по Юго-Восточному АО, №1074461411/7756 (332363/25/77056-ИП), выдан 23.07.2025
2.2.5	Вид: предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/о, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	08.10.2025
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/048/2025-88
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243361294/9897 (748496/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025
2.2.6	Вид: предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/о, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	08.10.2025
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/048/2025-85
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243361302/9897 (748485/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025
2.2.7	Вид: предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/о, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	04.02.2026
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/048/2026-98
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №281375323/9897 (49810/26/98097-ИП), выдан 03.02.2026
2.2.8	Вид: предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по

Лист 3

		адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/о, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	08.10.2025
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/048/2025-84
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243361293/9897 (748497/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025
2.2.9	Вид: предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/о, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	26.09.2024
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/061/2024-33
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Юго-Восточному АО, №907745350/7756 (1246244/24/77056-ИП), выдан 25.09.2024
2.2.10	Вид: предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/о, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	08.10.2025
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/048/2025-90
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243362636/9897 (742251/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025
2.2.11	Вид: предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/о, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477

Лист 4

	дата государственной регистрации:	08.10.2025
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/048/2025-86
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243361304/9897 (748483/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025
2.2.12	Вид:	Ипотечка
	предмет:	Весь объект.
	дата государственной регистрации:	10.05.2023
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/048/2023-6
	основание государственной регистрации:	Договор будущей ипотеки, №8601H8EW5EQRCKQQL2UW3Z301, выдан 28.04.2023
2.2.13	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	08.10.2025
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/048/2025-80
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243361301/9897 (748486/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025
2.2.14	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	18.12.2025
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/330/2025-96
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Юго-Восточному АО, №1145606198/7756 (1724665/25/77056-ИП), выдан 17.12.2025
2.2.15	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с

Лист 5

		номера на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	26.10.2024
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/048/2024-35
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Юго-Восточному АО, №920674242/7756 (154564/24/77056-ИП), выдан 24.10.2024
2.2.16	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	25.06.2024
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/048/2024-30
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, №866938014/7756, выдан 08.06.2024
2.2.17	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	10.11.2024
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/048/2024-37
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Юго-Восточному АО, №920295643/7756 (156853/24/77056-ИП), выдан 23.10.2024
2.2.18	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	20.06.2025
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/058/2025-49
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №217731674/9897 (437204/25/98097-ИП), выдан 19.06.2025
2.2.19	Вид:	Запрещение регистрации

Лист 6

	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/я, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	03.03.2025
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/058/2025-45
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Юго-Восточному АО, №978100362/7756 (533030/25 /77056-ИП), выдан 27.02.2025
2.2.20	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/я, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	20.03.2025
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/048/2025-46
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Юго-Восточному АО, №983640945/7756 (37544/25/77056-ИП), выдан 19.03.2025
2.2.21	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/я, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:	28.07.2025
	номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/048/2025-52
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Юго-Восточному АО, №1074461655/7756 (732365/25 /77056-ИП), выдан 23.07.2025
2.2.22	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/я, офис с

Лист 7

	номера на поэтажном плане 3.4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477	
	дата государственной регистрации: 07.08.2025	
	номер государственной регистрации: 03:24:011211:477-03/061/2025-53	
	основание государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Юго-Восточному АО №1076935530/7756 (1176348/25/77056-ИП), выдан 25.07.2025	
2.2.23	Вид: Запрещение регистрации предмет: Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/н, офис с номерами на поэтажном плане 3.4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477	22.10.2025
	дата государственной регистрации: 03:24:011211:477-03/330/2025-92	
	номер государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №24/7576159/9897 (766445/25/98097-ИП), выдан 21.10.2025	
2.2.24	Вид: Запрещение регистрации предмет: Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/н, офис с номерами на поэтажном плане 3.4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477	08.10.2025
	дата государственной регистрации: 03:24:011211:477-03/048/2025-83	
	номер государственной регистрации: Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243361292/9897 (748498/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025	
2.2.25	Вид: Запрещение регистрации предмет: Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/н, офис с номерами на поэтажном плане 3.4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477	08.10.2025
	дата государственной регистрации: 03:24:011211:477-03/048/2025-79	

Лист 8

		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243361298/9897 (748489/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025
2.2.26	Вид: предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477	11.12.2025
	дата государственной регистрации:		11.12.2025
	номер государственной регистрации:		03:24:011211:477-03/30/2025-95
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Юго-Восточному АО, №1140957295/7756 (1736958/25/77056-ИП), выдан 10.12.2025
2.2.27	Вид: предмет:	Запрещение регистрации	03:24:011211:477
	дата государственной регистрации:		18.01.2024
	номер государственной регистрации:		03:24:011211:477-03/048/2024-12
	основание государственной регистрации:		Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, №42785973/9897, выдан 16.01.2024
2.2.28	Вид: предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477	08.10.2025
	дата государственной регистрации:		08.10.2025
	номер государственной регистрации:		03:24:011211:477-03/048/2025-76
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243361298/9897 (748490/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025
2.2.29	Вид: предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477	

Лист 9

		дата государственной регистрации:	26.11.2024
		номер государственной регистрации:	03:24:011211:477-03/048/2024-39
		основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Юго-Восточному АО, №935218983/7756 (1634470/24/77056-ИП), выдан 24.11.2024
2.2.30	Вид: предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477	16.10.2024
	дата государственной регистрации:		16.10.2024
	номер государственной регистрации:		03:24:011211:477-03/061/2024-34
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №140477241/9897 (26720/24/98097-ИП), выдан 15.10.2024
2.2.31	Вид: предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477	08.10.2025
	дата государственной регистрации:		08.10.2025
	номер государственной регистрации:		03:24:011211:477-03/048/2025-87
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243362412/9897 (742251/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025
2.2.32	Вид: предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24:011211:477	26.10.2024
	дата государственной регистрации:		26.10.2024
	номер государственной регистрации:		03:24:011211:477-03/048/2024-36
	основание государственной регистрации:		Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Юго-Восточному АО, №920674478/7756 (1570022/24

Лист 10

2.2.33	Вид: предмет:	77056-ИП), выдан 24.10.2024
		Запрещение регистрации
		Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24-011211:477
	дата государственной регистрации:	03.06.2025
2.2.34	номер государственной регистрации:	03:24-011211:477-03/061/2025-48
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по Юго-Восточному АО, №104845298/7756 (981361/25 77056-ИП), выдан 02.06.2025
	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24-011211:477
2.2.35	дата государственной регистрации:	08.10.2025
	номер государственной регистрации:	03:24-011211:477-03/048/2025-74
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243361295/9897 (748494/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025
	Вид:	Запрещение регистрации
2.2.36	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24-011211:477
	дата государственной регистрации:	08.10.2025
	номер государственной регистрации:	03:24-011211:477-03/048/2025-89
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243361303/9897 (748484/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025
2.2.36	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24-011211:477

Лист 11

2.2.37	номера на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24-011211:477	
	дата государственной регистрации:	08.10.2025
	номер государственной регистрации:	03:24-011211:477-03/048/2025-82
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243361300/9897 (748488/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025
2.2.38	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24-011211:477
	дата государственной регистрации:	04.02.2025
	номер государственной регистрации:	03:24-011211:477-03/038/2025-41
2.2.38	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя Советского районного отделения судебных приставов, №508195443/0323 (280249/24/03023-ИП), выдан 04.02.2025
	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	03:24-011211:477
	дата государственной регистрации:	13.12.2023
2.2.39	номер государственной регистрации:	03:24-011211:477-03/061/2023-8
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации (рф), №31486865/9897, выдан 12.12.2023
	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03:24-011211:477
2.2.39	дата государственной регистрации:	08.10.2025
	номер государственной регистрации:	03:24-011211:477-03/048/2025-81
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №243361291/9897 (748501/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025

Лист 12

2.2.40	Вид: предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03-24-011211:477
	дата государственной регистрации:	10.02.2025
	номер государственной регистрации:	03-24-011211:477-03/061/2025-42
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя, №967575701/7756 (45078/25/77056-ИП), выдан 06.02.2025
2.2.41	Вид:	Ипотека
	предмет:	Весь объект
	дата государственной регистрации:	02.03.2023
	номер государственной регистрации:	03-24-011211:477-03/048/2023-5
2.2.42	основание государственной регистрации:	Договор ипотеки, №8601НН.ВНДУУВ2Q0QE1UW3Z301, выдан 27.02.2023
	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03-24-011211:477
	дата государственной регистрации:	21.01.2026
2.2.43	номер государственной регистрации:	03-24-011211:477-03/048/2026-97
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2, №275743293/9897 (1135013/25/98097-ИП), выдан 20.01.2026
	Вид:	Запрещение регистрации
	предмет:	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03-24-011211:477
	дата государственной регистрации:	08.10.2025
	номер государственной регистрации:	03-24-011211:477-03/048/2025-77
	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя СОСП по г. Москве № 2,

2.2.44	Вид:	№243361297/9897 (748492/25/98097-ИП), выдан 06.10.2025
	предмет:	Запрещение регистрации Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Свердлова, б/в, офис с номерами на поэтажном плане 3,4, площадью 332.1 кв.м., с кадастровым номером 03-24-011211:477
	дата государственной регистрации:	26.11.2024
	номер государственной регистрации:	03-24-011211:477-03/058/2024-40
3.	основание государственной регистрации:	Постановление судебного пристава-исполнителя ОСП по Юго-Восточному АО, №935388431/7756 (1647687/24/77056-ИП), выдан 24.11.2024
	Получатель выписки:	Попова Екатерина Сергеевна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объектов недвижимости, расположенных на территории РФ.

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 89972.632479798005532324002379443
Владелец: ПУБЛИЧНАЯ ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОССИЙСКИЙ СТАНДАРТИЗАЦИОННЫЙ ЦЕНТР
Действителен с 24.12.2025 по 03.03.2027

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
Документация, регламентирующая деятельность оценщика

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 036663-1 « 15 » мая 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Госькову Евгению Сергеевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » мая 20 24 г. № 347

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » мая 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «6» ТЗ № 672

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 90



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 378290

Настоящий диплом выдан

Тосыкову
(фамилия, имя, отчество)

Евгению Сергеевичу

в том, что он(а) с **19 марта 2001** по **19 декабря 2001**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) **Алтайском**

государственном техническом

университете им. И.И.Болдунова

по **программе "Оценка**

стоимости

предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от **19 декабря 2001**

удостоверяет право (соответствие квалификации) **Тосыкова**

Евгения Сергеевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере **оценки**

стоимости предприятия (бизнеса)

(подписание)

Председатель государственной

аттестационной комиссии

Директор (подпись)

Город **Барнаул** год **2001**

г. Барнаул, Россия

«04» декабря 2025 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ R391R/776/50018/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № R391R/776/50018/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ЗАО «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»
Россия, 656038, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Г. БАРНАУЛ, УЛ. СОЮЗА РЕСПУБЛИК, Д. 38
ИНН: 2225039297 КПП: 222401001
ОГРН: 1022201759018

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» января 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

М.П.

Директор филиала

должность

Писаненко Константин Викторович

Ф.И.О.

Доверенность №3423/25Н от 08.09.2025

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кочев Александр
Тел. 8-913-222-3159, электронная почта: KochevAN@alfastrah.ru

г. Барнаул, Россия

«04» декабря 2025 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ R391R/776/50018/25

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № R391R/776/50018/25 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ЗАО «БИЗНЕС-ЭКСПЕРТ»
Россия, 656038, КРАЙ АЛТАЙСКИЙ, Г. БАРНАУЛ, УЛ. СОЮЗА РЕСПУБЛИК, Д. 38
ИНН: 2225039297 КПП: 222401001
ОГРН: 1022201759018

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15
Лицензия СИ № 2239 от «16» сентября 2024 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «01» января 2026 г. по 24:00 часов «31» декабря 2026 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему

10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»


М.П.
Директор филиала

должность

Писаненко Константин Викторович

ф.и.о.

Доверенность №3423/25N от 08.09.2025

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кочев Александр
Тел. 8-913-222-3159, электронная почта: KochevAN@alfastrah.ru