



ООО «Оценка инфо»

670000, РБ, г. Улан-Удэ,
ул. Балтахинова, 17 Блок Е, оф. 308

тел: 8(3012) 21-83-12
35-80-81, 60-94-11

ОТЧЕТ № 92-1/22

Об оценке справедливой стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом, № 13.



Дата определения стоимости объекта оценки: 07 апреля 2022 г.

Дата составления отчета: 12 апреля 2022 г.

Основание для проведения оценки: Задание на оценку № 17 от 31.03.2022г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо».

**УЛАН-УДЭ,
2022 г.**



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 17 от 31.03.2022 г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, 13.

№ п/п	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации	Кадастровый (условный) номер	Объект права
1	03-АА №013611 от 29.07.2010 г.	03:24:01 12 06:420	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для строительства культурно-торгового комплекса. Площадь: общая 765 кв.м. доля в праве : 24395/ 43458
2	03-АА №624117 от 15.04.2010 г.	03:24:011206:1767	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.
3	03-АА №624116 от 15.04.2010 г.	03:24:011206:1766	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.
4	03-АА №624115 от 15.04.2010 г.	03:24:011206:1768	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.
5	03-АА №624114 от 15.04.2010 г.	03:24:011206:1772	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.
6	03-АА №624118 от 15.04.2010 г.	03:24:011206:1770	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.
7	03-АА №013740 от 20.07.2010 г.	03:24:011206:1769	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.
8	03-АА №333692 от 23.05.2013 г.	03:24:011206:2025	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1
9	03-АА №333691 от 23.05.2013 г.	03:24:011206:2024	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **07.04.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **31.03.2022г. по 12.04.2022 г.** Методология расчетов представлена в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Оценщиками, участвующими в оценке, не проводилась, как часть этой работы, аудиторская или иная проверка предоставленной Заказчиком информации, используемой в Отчете, мы не в состоянии дать какое-либо заключение и в какой бы то ни было форме подтвердить ее надежность.

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

Дата обследования (осмотра) объекта оценки: 07.04.2022г.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости): 07.04.2022г.

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом. 13, составляет (с учетом округления и без НДС):

**132 140 000****(сто тридцать два миллиона сто сорок тысяч) рублей****В том числе**

№ п/п	Объект права	Кадастровый (условный) номер	Справедливая стоимость руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для строительства культурно-торгового комплекса. Площадь: общая 765 кв.м.	03:24:01 12 06:420	4 410 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	03:24:011206:2025	7 889 000
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	03:24:011206:2024	8 922 000
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	03:24:011206:1767	15 785 000
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	03:24:011206:1766	16 180 000
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	03:24:011206:1768	17 545 000
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	03:24:011206:1772	18 945 000
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	03:24:011206:1770	20 454 000
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	03:24:011206:1769	22 010 000
10	Итого		132 140 000

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ; (с послед изменениями от 02.07.2022 г.); ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297; ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298; ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299, ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611, Свод стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19, представленные СРОО Экспертный совет.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам наши услуги и надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество. Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

12.04.2022 г.



Содержание

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 Задание на оценку	6
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости. Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц	14
2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества.....	15
2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	23
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
3.1. Анализ политического и социально-экономического положения в мире Ошибка! Закладка не определена.	
3.2. Анализ социально-экономического положения в Российской Федерации Ошибка! Закладка не определена.	
3.3. Анализ политического и социально-экономического положения Республике Бурятия Ошибка! Закладка не определена.	
3.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	28
3.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости.	30
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	40
4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	41
4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	41
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	42
5.1 Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом	42
5.1.1. Описание объектов-аналогов	42
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	45
6. Итоговое заключение о справедливой стоимости оцениваемого объекта	60
7. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	61
Перечень использованных при проведении оценки данных	61
Перечень используемых источников информации.....	61
Приложение 1 Фотографии объектов.....	62
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	71
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика.....	136

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица. 1. Основные факты и выводы.

Номер Отчета об оценке	92-1/22 от 12.04.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 17 от 31.03.2022 г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
Краткое описание недвижимого имущества, подлежащего определению справедливой стоимости	Недвижимое имущество (в составе земельного участка и нежилых помещений), расположенное по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом № 13:
Краткое описание имущественных прав	Общая долевая собственность
Ограничения или обременения	Доверительное управление
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Справедливая стоимость объекта оценки определена в данном отчете в рублях РФ.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества, для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант»
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	07.04.2022г.
Дата составления Отчета	12.04.2022г.
Документы, предоставленные на оценку	-Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 013611 от 29.07.2010г. на земельный участок. -Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624117 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 293,6 кв.м. Этаж: 2. -Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624116 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 318,4 кв.м. Этаж: 3. -Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624115 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 345,3 кв.м. Этаж: 4. -Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624114 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 372,8 кв.м. Этаж: 5. -Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624118 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 402,6 кв.м. Этаж: 6. -Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 013740 от 20.07.2010г. на нежилое помещение, площадью 433,2 кв.м. Этаж: 7. -Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 333692 от 23.05.2013г. на нежилое помещение, площадью 117 кв.м. Этаж: 1. -Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 333691 от 23.05.2013г. на нежилое помещение, площадью 150,3 кв.м. Этаж: 1. - Копия технического паспорта на здание от 23.11.2009г. - Копия Технического паспорта на помещение площадью 117 кв.м. от 28.01.2013г. - Копия Технического паспорта на помещение площадью 150,3 кв.м. от 28.01.2013г. - Копия Кадастрового паспорта на земельный участок от 26.03.2009г.
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	132 140 000 рублей стоимость недвижимого имущества в том числе 4 410 000 руб. стоимость земельного участка
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не применялся
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	132 140 000 рублей стоимость недвижимого имущества в том числе 4 410 000 руб. стоимость земельного участка
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».

1.1 Задание на оценку

Согласно Заданию на оценку № 17 от 31.03.2022 г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, **ЗАКАЗЧИК** поручает, а **ИСПОЛНИТЕЛЬ** производит расчет справедливой стоимости объектов оценки, при этом **ИСПОЛНИТЕЛЬ** придерживается положений, указанных в таблице 2.

Таблица 2. Задание на оценку

Объект оценки	Справедливая стоимость Недвижимого имущества , расположенного по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом № 13
Тип (вид) объекта оценки	Недвижимое имущество / сегмент рынка – коммерческой недвижимости
Объекты недвижимости подлежащие оценке	Недвижимое имущество , расположенное по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом № 13: - Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для строительства культурно-торгового комплекса. Площадь: общая 765 кв.м. - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2. - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3. - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4 - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5. - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6. - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7 - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1. - Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1.
Вид оцениваемого права	Общая долевая собственность
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Доверительное управление
Информация, идентифицирующая объект оценки:	
Состав объекта недвижимого имущества	Рассматриваемые объекты оценки представляют собой земельный участок, и 8 нежилых помещений коммерческого назначения, которые включают в себя помещения свободного назначения, которые могут использоваться под любой вид деятельности.
Характеристика объектов недвижимого имущества	Здание в котором расположены объекты недвижимого имущества 2009 года постройки, здание более современное, большая часть с панорамными окнами, удобное местоположение, первая линия, достаточно хорошие подъездные пути, есть небольшая парковка. В помещениях сделан хороший ремонт, есть кондиционеры. Земельный участок площадью 765 кв.м. (общая площадь, оценивается доля) , неправильной формы, заасфальтирован.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества
Вид стоимости	Справедливая стоимость (рубли)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	07.04.2022г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	- Результаты оценки предполагается использовать для целей составления отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент». Использование результатов оценки возможно только для указанных в Отчете целях оценки, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Оценка стоимости объекта оценки выполняется: - без проведения специальных видов экспертиз: юридической –правового положения объекта, технической, технологической, санитарно-гигиенической и экологической. - без проведения аудиторской проверки финансовой отчетности и

	инвентаризации составных частей объектов, в предположении, что по объектам отсутствуют обременения, Оценщик не проводил обмеры объекта аренды и основывался на данных, содержащих в документах предоставленных Заказчиком. 1. Стоимость рассчитывается как конкретная стоимостная величина. В итоговом заключении проводится анализ возможных границ интервала, которые учитывают специфику сегмента рынка. В условиях пандемии имеет место значительное расширение границ диапазонов и интервалов, в которых могут лежать результаты оценки. 2. Стоимость, которая подлежит оценке, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки); 3. Оценщик не будет принимать на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости; 4. Учитывая отмеченную неопределенность связанных с условиями пандемии COVID-19, в оценке, Оценщик рекомендует пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости. 5. Стоимость определяется на допущении, о том, что технические и физические свойства помещений в хорошем состоянии..
--	--

1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 3. Сведения о Заказчике

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

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

ФИО оценщика	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 31.03.2022 года, незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 022018-1 от 18.06.2021г. Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гр. Ответственности	Договор (страховой полис) № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-001683 от 10.12.2021г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование». на период с 01.01.2022г. по 30.06.2023г.
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308. Тел: 8 (9834) 35-80-81, 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru

Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2021 г по 19 июня 2022 г. Страховой полис № 21840B4FC0012.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

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

Настоящим ООО «Оценка инфо», в лице директора Бадмацыреновой Цыжигмы Аюровны, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а именно подтверждает, что не имеет имущественный интерес в объекте оценки, не является аффилированным лицом заказчика оценки, а также не имеет никаких отношений относительно заказчика оценки и объекта оценки в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации, кроме обязательств по договору на проведение оценки. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, указанный в договоре, не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Сведения о независимости оценщика и качестве выполненной работы

Оценщик, составивший настоящий Отчет, подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик Бадмацыренова Цыжигма Аюровна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Бадмацыренова Цыжигма Аюровна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик, выполнявший данную работу и подписавший данный отчет, подтверждает на основании своих знаний и убеждений следующее:

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало профессионального содействия в подготовке Отчета;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), Федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности ООО «Российское общество оценщиков» а также Задания на оценку;

• результат оценки признается действительным на дату оценки и может быть рекомендован в качестве справедливой стоимости оцениваемых объектов недвижимости;

Оценщик разъяснил Заказчику цели и задачи оценки, значения терминов, а также права и обязанности сторон.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

Оцениваемые объекты недвижимости по документам представляют собой земельный участок и нежилые помещения. Имущественные права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

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

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

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

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

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

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

Оценщик предполагал ответственное отношение к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

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

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

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

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

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

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями, установленными ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действ. редакции);

Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, Сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2015.

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

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

В ходе определения стоимости объекта, оценщик указывает итоговую стоимость без учета НДС. В ходе Анализа рынка можно обнаружить объявления которые зачастую подаются собственниками (физическими лицами), к тому, же стоит отметить что не все юридические лица, обслуживаются с учетом НДС. Тема под названием «НДС в рыночной стоимости объекта оценки» является одной из нескольких «законсервированных» тем, актуальность которых признается, вроде бы, всеми, но далее периодически вспыхивающих перепалок на оценочных форумах с места не сдвигается.¹ Поэтому оценщик, указывая стоимость, не должен выделять из нее какие-либо налоги, так же оценщику не нужно анализировать аналоги на предмет наличия в них НДС, с последующем его вычитанием.²

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

1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости. Применяемые стандарты оценочной деятельности

- Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (с послед изм.);
- ФСО N 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297;
- ФСО N 2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298;
- ФСО N 3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299;
- ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611
- Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13);
- Свод стандартов Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
- Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19

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

Определение справедливой стоимости в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Введен в действие на территории Российской Федерации приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н; с учетом поправок документов МСФО³, с учетом поправок документов МСФО, с учетом Указания Банка России от 25.08.2015 N 3758-У (ред. от 12.12.2016г.) "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции (an orderly transaction) между участниками рынка на дату измерения. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по

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

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

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

которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Справедливая стоимость – это цена, которая может быть получена при продаже актива или заплачена при передаче обязательства в обычной операции между участниками рынка на дату измерения. В данном определении:

- 1) дано точное указание на то, что справедливая стоимость является ценой продажи,
- 2) ясно определено, что справедливая стоимость – это рыночная котировка (market-based measurement).
- 3) упоминание даты измерения прямо указывает, что справедливая стоимость отражает текущую рыночную ситуацию, а не представление относительно будущих рыночных условий.

Участники рынка в понимании IFRS 13- это продавцы и покупатели на основном (или наиболее благоприятном) рынке для актива или обязательства, которые имеют BCE следующие характеристики:

а) они независимы друг от друга (independent of each other), Однако цена при операции продажи связанной стороне может быть использована при измерении справедливой стоимости, если компания имеет доказательства, что операция была проведена на рыночных условиях.

б) они являются знающими (knowledgeable), т.е. имеют обоснованное знание (reasonable understanding) об активе или обязательстве и об операции, используя всю имеющуюся информацию, включая информацию, которая может быть получена через обычную проверку финансового состояния (due diligence).

в) они имеют возможность (able to enter into a transaction) провести операцию обмена актива или передачи обязательства (есть доступ на рынок)

г) они являются желающими (willing to enter into a transaction) провести операцию обмена (купить/продать) с активом или обязательством; это означает, что они мотивированы, но не вынуждены так делать.

Таким образом, новое словосочетание «участники рынка» содержит в себе часть старого определения: это «хорошо осведомленные, желающие и независимые стороны». Плюс данное понятие было расширено атрибутом, которого раньше не было: участники рынка должны «иметь доступ на рынок», что не всегда само собой разумеется.

IFRS 13 постулирует, что оценка справедливой стоимости является справедливой оценкой (оценкой, основанной на рыночных данных). Поэтому оценка справедливой стоимости использует те же предположения

Определение стоимости приводится в соответствии со ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ и разделом III «Виды стоимости» Федеральных стандартов оценки ФСО № 2:

Проведенный Оценщиками анализ факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта, а также ситуации, сложившейся на рынке коммерческой недвижимости, на дату оценки, позволил сделать следующие выводы, что соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости во многом зависит от экономического положения города и региона в целом. Роль столицы Республики, природные богатства, энергетические и промышленные ресурсы, а так же долгосрочная аренда городских земель создают благоприятную инвестиционную привлекательность и увеличивают спрос на недвижимость в городе.

Объекты оценки - к ним относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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.

Итоговая величина стоимости объекта оценки величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Подходы к оценке - это совокупность приемов и процедур, определяющих состав исходной информации и выполнение на ее основе оценки объекта (затратный, сравнительный и доходный подходы).

Цель оценки – определение справедливой или иной стоимости для совершения тех или иных действий с объектом оценки. Ситуаций, когда может потребоваться оценка, великое множество.

Аналог объекта оценки это сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

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

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Потенциальный валовой доход (ПВД) - доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Согласование результатов оценки — получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

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

Дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При составлении Отчета были использованы следующие документы и материалы:

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 013611 от 29.07.2010г. на земельный участок.

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624117 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 293,6 кв.м. Этаж: 2.

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624116 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 318,4 кв.м. Этаж: 3.

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624115 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 345,3 кв.м. Этаж: 4.

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624114 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 372,8 кв.м. Этаж: 5.

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624118 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 402,6 кв.м. Этаж: 6.

-Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 013740 от 20.07.2010г. на нежилое помещение, площадью 433,2 кв.м. Этаж: 7.

- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 333692 от 23.05.2013г. на нежилое помещение, площадью 117 кв.м. Этаж: 1.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 333691 от 23.05.2013г. на нежилое помещение, площадью 150,3 кв.м. Этаж: 1.
- Копия технического паспорта на здание от 23.11.2009г.
- Копия Технического паспорта на помещение площадью 117 кв.м. от 28.01.2013г.
- Копия Технического паспорта на помещение площадью 150,3 кв.м. от 28.01.2013г.
- Копия Кадастрового паспорта на земельный участок от 26.03.2009г.

2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц

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

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

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

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

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

Нежилые помещения

Права собственности зарегистрированы в установленном законом порядке, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи.

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

Таблица 5

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации	Субъект права	Вид права
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	03:24:011206:1767	03-АА №624117 от 15.04.2010 г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант»	Общая долевая собственность
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	03:24:011206:1766	03-АА №624116 от 15.04.2010 г.		
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	03:24:011206:1768	03-АА №624115 от 15.04.2010 г.		
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5	03:24:011206:1772	03-АА №624114 от 15.04.2010 г.		
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м.,	03:24:011206:1770	03-АА №624118 от 15.04.2010 г.		

номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.				
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7	03:24:011206:1769	03-АА №013740 от 20.07.2010 г.		
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	03:24:011206:2025	03-АА №333692 от 23.05.2013 г.		
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	03:24:011206:2024	03-АА №333691 от 23.05.2013 г.		

Существующие ограничения (обременения права) в Свидетельствах о государственной регистрации права – Доверительное управление.

Таким образом, настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) объектов оценки на дату проведения оценки, отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объекты оценки никому не проданы, не заложены, в споре и под запрещением не состоят, свободны от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц.

Земельный участок.

В соответствии с п. 1 ст. 552 Гражданского кодекса РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Оцениваемый объект недвижимости – земельный участок принадлежит Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «Квант» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделаны соответствующие записи регистрации. Сводный анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц по оцениваемому объекту недвижимости приведен в табл.6

Таблица 6

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации	Субъект права	Вид права
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для строительства культурно-торгового комплекса. Площадь: общая 765 кв.м.	03:24:01 12 06:420	03-АА №013611 от 29.07.2010 г	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант»	Общая долевая собственность 24395/43458

Существующие ограничения (обременения права) в Свидетельствах о государственной регистрации права – Доверительное управление.

В целях наилучшего исполнения поставленной перед Оценщиком задачи, настоящая оценка выполнена в допущении о том, что ограничения (обременения права) на объект оценки на дату проведения оценки, отсутствовали; выполненная оценка предполагает, что объект оценки никому не продан, не заложен, в споре и под запрещением не состоит, свободен от любых прав и притязаний со стороны третьих лиц.

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

Оцениваемые объекты расположены по адресу: Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом № 13.

Население города Улан-Удэ — 437 514(2021).

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

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

Современный Улан-Удэ – это город, обладающий всеми необходимыми объектами инфраструктуры, необходимыми для принятия гостей со всего мира. В центре города есть несколько отличных гостиниц, отвечающих самым высоким требованиям. Также в Улан-Удэ есть сеть доступного жилья в формате хостела, хорошо известная европейским туристам. В Улан-Удэ есть достаточное крупных торговых и

развлекательных центров, современных кинотеатров, продуктовых супермаркетов, что позволяет жителям и гостям города комфортно пребывать на его территории.

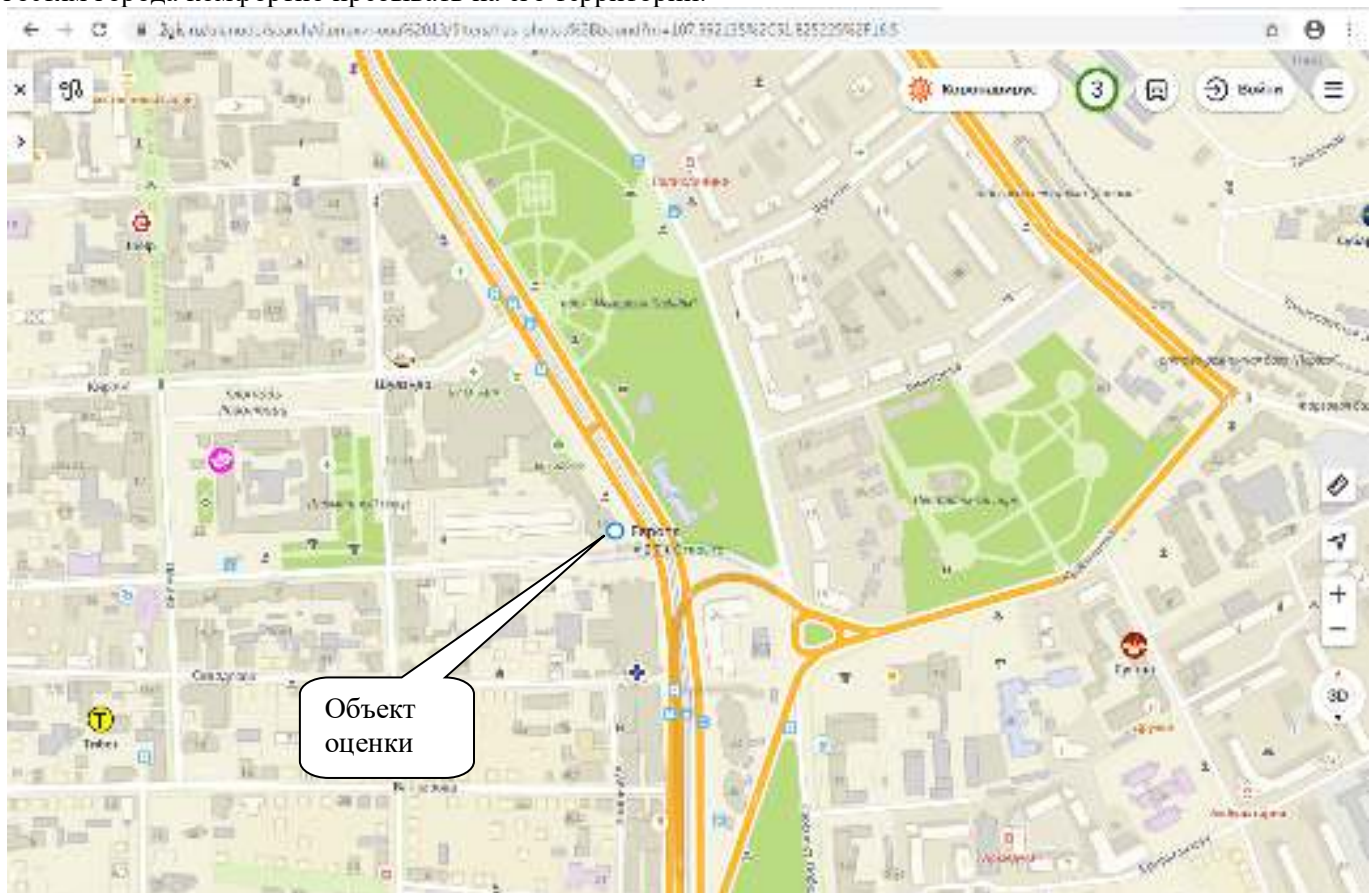


Рис.1. Местоположение объектов недвижимого имущества

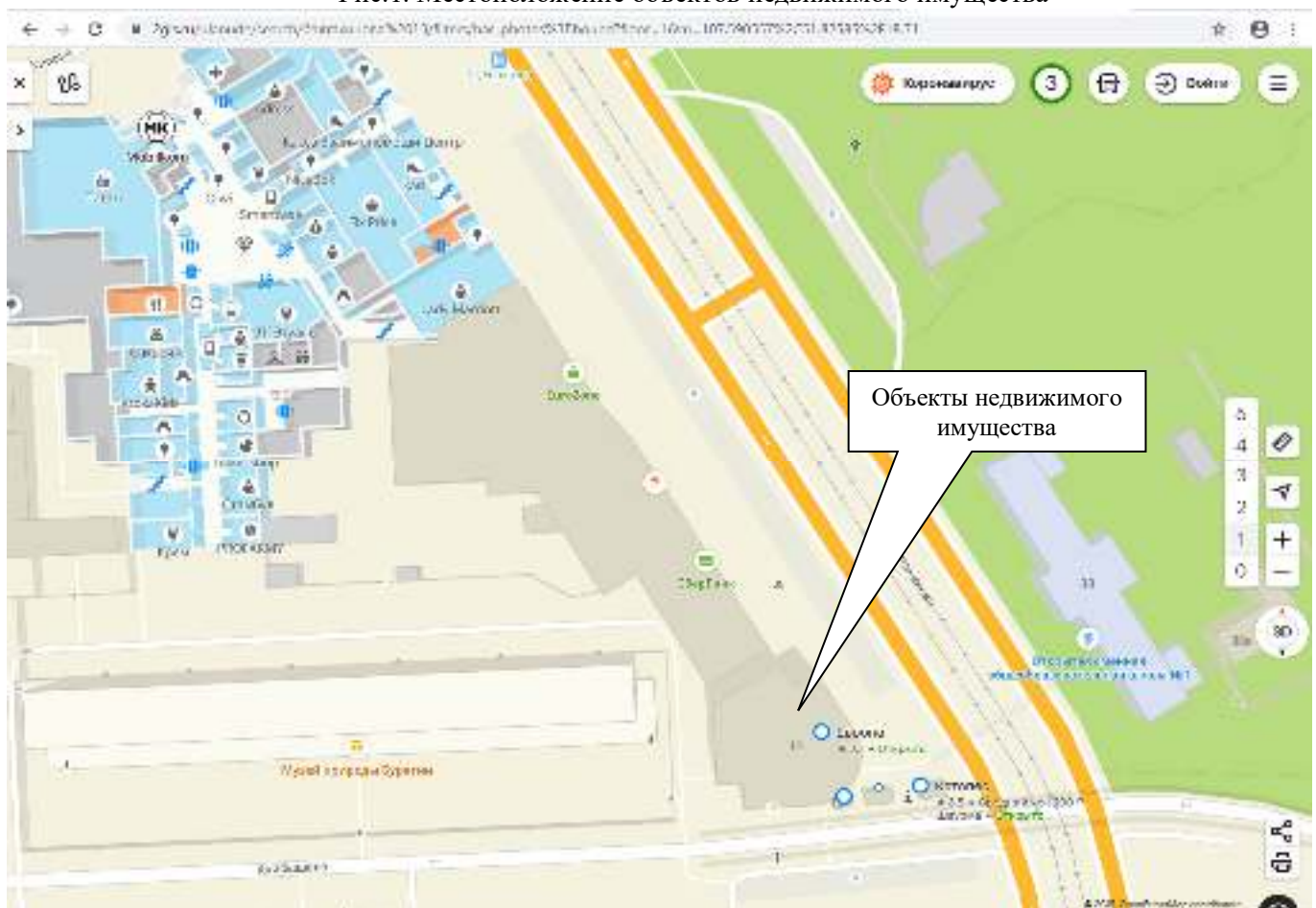


Рис. 2 . Локальное местоположение здания

Таблица 7 Описание земельного участка

Информация по земельному участку: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов – для строительства культурно-торгового комплекса, общая площадь 765 кв.м.	
Ландшафтные характеристики участка	Рельеф ровный
Общая площадь участка	765 кв.м.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид использования земель	Общая долевая собственность
Разрешенное использование	для строительства культурно-торгового комплекса / для размещения объектов розничной торговли
Фактическое использование	Под зданием Бизнес-центра (культурно-торгового центра)
Местоположение	
Адрес	Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом № 13
Кадастровый номер	03:24:011206:420
Транспортная доступность	Автобус, маршрутное такси, транспортные средства, трамвай.
Краткое описание улучшений, имеющих на земельном участке	
Улучшения земельного участка	Культурно-торговый комплекс (Бизнес-центр)

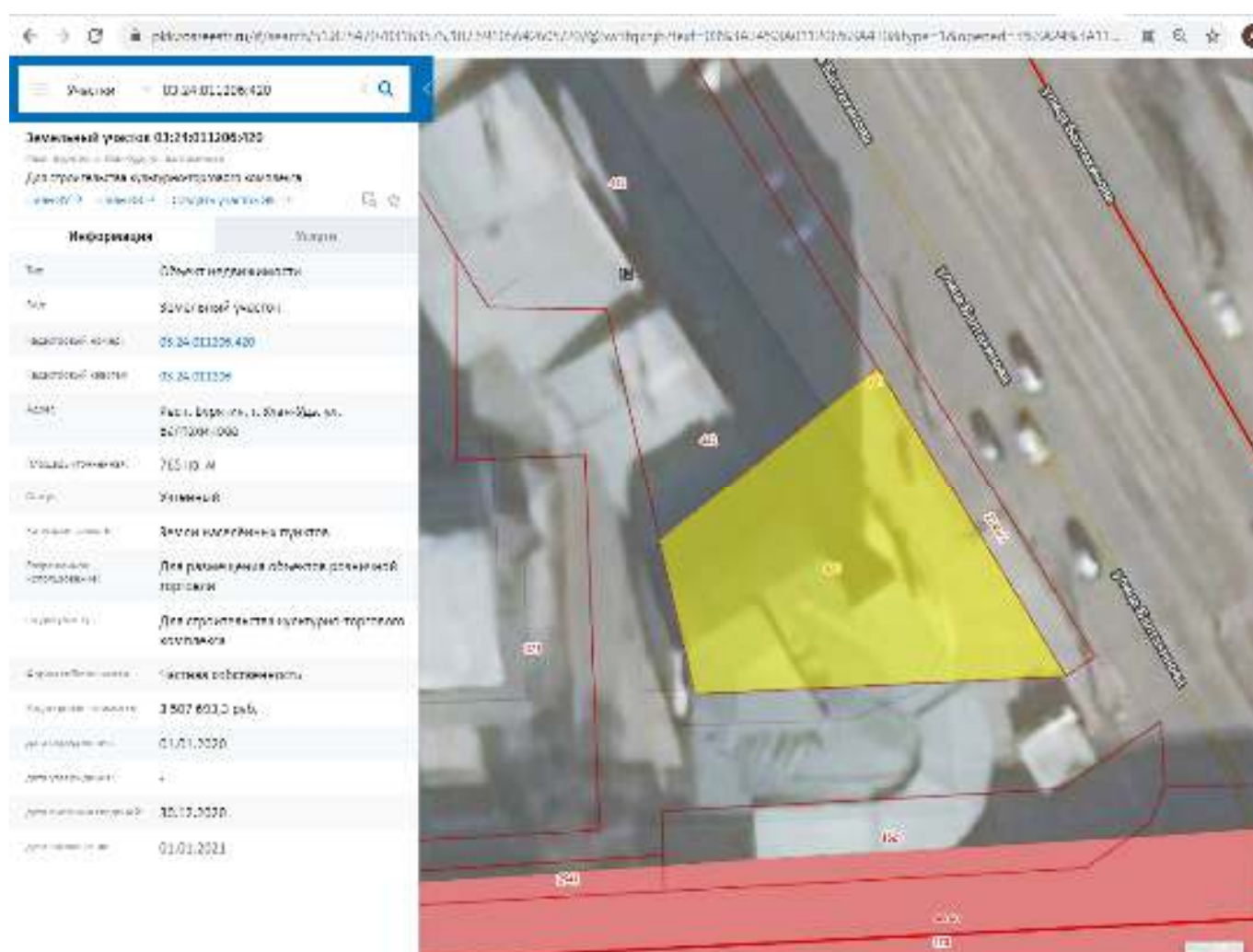


Рис. 3. Данные о земельном участке с публичной кадастровой карты

Оцениваемый земельный участок имеет улучшения.

Описание и характеристики оцениваемых помещений, которые находятся в составе здания под оцениваемым земельным участком.

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

Технические характеристики оцениваемых объектов приведены в таблицах 8-10 и на рисунках 4-11.

Таблица 8 Основные характеристики здания Культурно-торгового комплекса

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	Культурно-торговый комплекс	Технический паспорт на Здание
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 13	Технический паспорт на Здание
Литер	A, A1, a, a1,a2,a3,a4,a5,a6,a7,a8,a9, a10,a11,a12, a13,a14,a15.	Технический паспорт на Здание
Год постройки	2009	Технический паспорт на Здание
Количество этажей наземной части	10	Технический паспорт на Здание
Подвал/ цоколь	Цокольный этаж	Технический паспорт на Здание
Высота этажа	По Экспликации к плану строения. (См. Приложения к данному отчету)	Технический паспорт на Здание
Объем строительный, куб.м.	35 210	Технический паспорт на Здание
Группа капитальности	I	
Текущее использование	Культурно-торговый комплекс	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые могут повлиять на результаты оценки объектов оценки	Хорошая проходная зона, тротуары, балконы, смотровые площадки, лифты, панорамные окна	Данные на основании осмотра
Вывод		
Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния – хорошее. В здании действует 2 лифта, есть лестница, так же имеется пожарная лестница. Лифт работает исправно. Состояние отделки хорошее, каждый этаж окрашен в разные цвета. В помещениях действуют кондиционеры. Грубых недостатков по физическому состоянию не обнаружено.		

Таблица 9 Описание конструктивных элементов здания, Литера А

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
Фундаменты	Монолитные железобетонные	Хорошее
Стены и перегородки	Каркас железобетонный, монолитные железобетонные, частично кирпичные	Хорошее
Перекрытия	Железобетонные, монолитные	Хорошее
Крыша	Металлическая	хорошее
Полы	Бетонные, плитка	Хорошее
Проемы оконные	Стеклопакеты	Хорошее
Проемы дверные	Филленчатые, ПВХ	Хорошее
Отделочные работы	Внутренняя - штукатурка, окраска Наружная – фасадная панель	Хорошее
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, центральные	Хорошее
Прочие работы	Крыльцо, балконы, смотровая площадка	Хорошее
Процент износа %	5	По техническому паспорту

Таблица 10. Описание конструктивных элементов здания, Литера А1

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
Фундаменты	Монолитные железобетонные	Хорошее
Стены и перегородки	монолитные железобетонные	Хорошее
Перекрытия	Железобетонные, монолитные	Хорошее
Полы	Бетонные, плитка	Хорошее
Проемы оконные	Стеклопакеты	Хорошее
Проемы дверные	Металлические	Хорошее
Отделочные работы	Внутренняя - штукатурка, окраска	Хорошее
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, центральные	Хорошее
Прочие работы	Вход в цокольный этаж	Хорошее
Процент износа %	5	По техническому паспорту

Экспликации по поэтажному плану

	2	1	Тамбур	1,7		1,7		3,1
		2	Офис	268,2	268,2			
		3	Санузел	1,6		1,6		
		4	Санузел	2,1		2,1		
		5	Офис	20	20			

Рис.4 Экспликация к плану помещения на поэтажном плане: II, 1-5: Этаж 2.

	3	1	Тамбур	1,6		1,6		2,8
		2	Офис	309,5	309,5			2,8
		3	Санузел	1,7		1,7		
		4	Санузел	2,1		2,1		
		5	Санузел	2		2		
		6	Санузел	1,5		1,5		

Рис.5 Экспликация к плану помещения на поэтажном плане: III, 1-6: Этаж 3.

	4	IV	1	Тамбур	1,6		1,6	2,81
			2	Офис	340	340		
			3	Санузел	1,6		1,6	
			4	Санузел	2,1		2,1	

Рис.6 Экспликация к плану помещения на поэтажном плане: IV, 1-4: Этаж 4

	5	V	1	Тамбур	1,7		1,7	2,8
			2	Офис	367,4	367,4		
			3	Санузел	1,6		1,6	
			4	Санузел	2,1		2,1	

Рис.7 Экспликация к плану помещения на поэтажном плане: V, 1-4: Этаж 5

	6	VI	1	Тамбур	1,7		1,7	2,81
			2	Офис	393,8	393,8		
			3	Санузел	1,5		1,5	
			4	Санузел	2,1		2,1	
			5	Санузел	2		2	
			6	Санузел	1,5		1,5	

Рис.8 Экспликация к плану помещения на поэтажном плане: VI, 1-6: Этаж 6.

	7	VII	1	Тамбур	1,7		1,7	2,81
			2	Офис	424,3	424,3		
			3	Санузел	1,5		1,5	
			4	Санузел	2,1		2,1	
			5	Санузел	2		2	
			6	Санузел	1,6		1,6	

Рис.9 Экспликация к плану помещения на поэтажном плане: VII, 1-6: Этаж 7

Литера по плану	Этажность	Номер квартиры (помещения)	Номер по плану	Наименование помещений	Площадь по внутреннему обмеру, м ²				Высота помещения по внутреннему обмеру, м
					Общая	Основная	Вспомогательная	Места общего пользования	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	1	1	Зал	67,6	67,6			4,22
			2	Кабинет	15,6	15,6			
			3	Касса	4,9	4,9			
			4	Серверная	1,4	1,4			
			5	Коридор	11,8		11,8		
			6	Кабинет	6,0	6,0			
			7	Касса	1,4	1,4			
			8	Тамбур	4,8		4,8		
			9	Санузел	2,1		2,1		
			10	Санузел	1,4		1,4		
Итого по I:					117,0	96,9	20,1		

Рис.10 Экспликация к плану помещения на поэтажном плане: 1-10: Этаж 1

Литера по плану	Этажность	Номер квартиры (помещения)	Номер по плану	Наименование помещений	Площадь по внутреннему обмеру, м ²				Высота помещения по внутреннему обмеру, м
					Общая	Основная	Вспомогательная	Места общего пользования	
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11
A	1	XII	1	Коридор	7,0		7,0		4,22
			2	Кабинет	5,1	5,1			
			3	Коридор	20,1		20,1		
			4	Коридор	40,3		40,3		
			5	Торговый зал	52,4	52,4			
			6	Мед. кабинет	19,8	19,8			
			7	Темная комната	5,6	5,6			
Итого по XII:					150,3	82,9	67,4		

Рис.11 Экспликация к плану помещения на поэтажном плане: 1-7: Этаж 1

Таблица 11. Характеристика местоположения

Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошая
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Высокая. В окружении преобладает нежилая застройка, рядом расположены различные магазины, так же Центральный рынок г.Улан-Удэ, помимо этого рядом есть парк Мемориал Победы, парки развлечений для детей. Много ресторанов, кафе, и помещений офисного назначения. В окружении так же Детская и взрослая стоматология, Художественный музей имени Ц.С.Сампилова., открытая сменная общеобразовательная школа № 1, Универмаг Центральный, Гостиные ряды.
Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом	Район где расположены объекты недвижимого имущества очень развит, так как считается центром города, в окружении рассматриваемого имущества много зданий, которые относятся к памятникам Архитектуры.
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества.	Данная информация указана выше в описании земельных участках

Таблица 39

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,82	0,93
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,76	0,86
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,75	0,69	0,81
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,56	0,72
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,67	0,81

Рис. 12. Классификация типовых территориальных зон. Согласно Справочнику оценщика недвижимости. Лейфер. Л.А. Офисно-Торговая недвижимость 2020г.

Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Таблица 7

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX - начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь	I

Рис. 13. Типовые территориальные зоны в пределах города для земельных участков.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
	также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны.	
Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Как правило, данная зона включает в себя границы административных районов. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II

Рис. 13. Типовые территориальные зоны в пределах города для земельных участков.

Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основопологающим фактором является наличие высокого уровня транспортного потока. Количество полос на автомагистрали в данном случае имеет второстепенное значение. К данной зоне также могут быть отнесены магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города (аэропорт, железнодорожный вокзал и т.п.). Вдоль и вблизи таких магистралей обычно располагаются автосалоны, официальные дилеры крупных автомобильных компаний, крупнейшие ТРЦ, крупные специализированные магазины, молы и т.п. В данную зону относятся также 1-2 ряда ближайших к автомагистрали зданий/строений.	III
Индивидуальные жилые дома	Зоны скопления индивидуальных жилых домов. Сюда можно отнести так называемый «частный сектор», СНТ, зоны поселков, включенные в состав населенного пункта, на территории которых есть зоны с концентрацией индивидуальных жилых домов.	IV
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
Окраины города, промзоны	Зоны фабрик, заводов, сооружений коммунально-бытового назначения, а также их окрестности. Отдельно стоит выделить районы, которые можно рассматривать как моногорода, концентрирующиеся вокруг большого промышленного комплекса. На этих	VI
Типовые зоны в пределах города	Описание зоны территориях, кроме основных производств обычно размещаются объекты логистики, крупные складские комплексы. К данному типу ТТЗ относятся также окраины населенного пункта, расположенные на значительном удалении от центра административного района. Данные зоны могут накладываться на зоны жилой недвижимости различных типов, если они находятся на значительном удалении от центра населенного пункта, ближе к границе города.	Код

Рис. 13. Типовые территориальные зоны в пределах города для земельных участков.

На основании вышеизложенного, Оценщик пришел к следующим выводам:

Местоположение объекта оценки можно считать благоприятным для его использования в качестве нежилых (офисно-торговых) помещений, т.к. объекты недвижимости расположены в административном деловом здании. Местоположение рассматривается как хорошее, так как относится к центру деловой активности, и расположены вблизи культурно-исторического центра города Улан-Удэ.

2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Согласно ФСО-1 «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

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

В таблице показан анализ наиболее эффективного использования объектов.

Анализ наилучшего использования объектов оценки

Таблица 12

Группы зданий	нежилые
Существующее использование	эксплуатируется – помещения различного назначения коммерческого использования
Юридические ограничения (паспортное назначение)	Назначение соответствует использованию
Экономическая возможность	Соответствует использованию
Эффективность	Коммерческая- офисы (сфера обслуживания)
Мнение субъектов рынка ⁴	Коммерческое использование
Наилучшее использование	помещения различного назначения коммерческого использования

Таким образом, в случае отсутствия ярко выраженных изменений мнений субъектов на рынке, анализ наилучшего использования подразумевает учет:

- юридических ограничений (установленное назначение объекта);
- экономической возможности (существующее использование и использование, возможное без существенных затрат);
- эффективности использования (взгляд на объект субъектов рынка).

В простых случаях, когда мнение рынка и текущее использование совпадает, а установленное (паспортное) назначение объекта не является строгим, тогда текущее использование и является, по мнению рынка, наилучшим.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки должен проводиться по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта, соответствующих законодательству;
- проверка каждого из соответствующих законодательству вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из соответствующих законодательству и физически возможных вариантов использования объекта на финансовую осуществимость;
- выявление из финансово осуществимых вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

⁴ Считается, что мнение совпадает с существующим использованием, если объект в существующем использовании востребован на рынке и по соседству с объектами оценки не наблюдается появление новых или реконструированных объектов иного целевого назначения.

Физическая возможность использования объекта, включает в себя рассмотрение физически реальных в данном районе вариантов использования.

Экономическая целесообразность: это рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно вариант использования будет давать приемлемый доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат на ремонт и т.д.

Максимальная эффективность: это рассмотрение того, какое из экономических приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход.

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

- Район объекта развит хорошо, различная инфраструктура, большой автомобильный и пеший трафик, много достопримечательностей, парки, культурно-досуговые центры, кинотеатры, общественные здания, здания которые относятся к памятникам архитектуры и многое другое.

- Отрасль зданий, относится к деловому-центру, основная часть помещений относится к офисно-торговому сегменту рынка. Здание в хорошем техническом и физическом состоянии, большая часть помещений здания имеет панорамные окна или витражные, здание более современное, по городу таких зданий практически нет, так же стоит отметить что реконструкции или ремонт на текущий момент не требуется.

Таким образом исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик пришел к выводу и предположению, что наиболее эффективным использованием объекта оценки, будет использование в качестве здания и нежилых помещений расположенного в нем, для различного офисно-торгового назначения а так же помещений свободного назначения относящиеся к одному сегменту рынка коммерческой недвижимости, а так же земельного участка под застройкой.

Наиболее эффективное использование участка как условно свободного

Законодательно разрешенное использование. На возможные варианты использования земельного участка, может повлиять наличие ограничений и сервитутов (обременений). По сведениям предоставленным Заказчиком, на дату оценки, объект оценки имеет обременение – доверительное управление, ареста и залога не зарегистрировано. Следовательно, законодательных ограничений как таковых на использование земельного участка нет, так как при доверительном управлении клиент по договору передает управляющей компании денежные средства или другие активы, осуществляет сделки от своего имени, но в интересах клиента.

Физически осуществимые варианты использования. Учитывая местоположение и состояние рассматриваемого земельного участка, можно сделать вывод о его возможном использовании, которому соответствует местоположение, физические, грунтовые и ландшафтные особенности, наличие коммуникаций или возможность их прокладки. Грунтовые условия удовлетворяют требованиям при капитальном строительстве, таким образом физические характеристики не накладывают ограничений на возможное использование участка.

Финансово обоснованный вариант использования, обеспечивающий наивысшую стоимость или доходность недвижимости. Оцениваемые объекты в виде зданий на земельном участке, не уменьшают стоимость земли, что позволяет считать данный вариант использования финансово обоснованным и обеспечивающим наивысшую стоимость или доходность недвижимости.

Соответственно можно прийти к выводу, что наилучшим использованием земельного участка как свободного является его существующее использование.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства⁵: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 16 марта 2022 г.

За неделю с 5 по 11 марта 2022 года потребительские цены выросли на 2,09% под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Несмотря на замедление, основной вклад в инфляцию 1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос. Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%). Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно). Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта. Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение

⁵ <https://www.economy.gov.ru/material/file/0c70225fdd9f10adc84a596f3a97885b/16032022.pdf>

составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли. В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности. Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

За неделю с 26 февраля по 4 марта 2022 года инфляция составила 2,22%⁶ под влиянием ослабления курса рубля и повышенного спроса на ряд продовольственных и непродовольственных товаров. Основной вклад в инфляцию внес рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) при удорожании легковых автомобилей, а также электро- и бытовых приборов. На продовольственные товары цены выросли на 0,83% за счет как удорожания плодоовощной продукции, так и других продуктов питания. В секторе туристических и регулируемых услуг темп роста цен составил 1,97%. Потребительская инфляция с 26 февраля по 4 марта

1. За неделю с 26 февраля по 4 марта инфляция составила 2,22%. Основное влияние на инфляцию оказал рост цен в сегменте непродовольственных товаров (4,52%) в связи с ослаблением курса рубля, а также повышенным спросом на ряд товаров. Так, на отчетной неделе рост цен на легковые автомобили составил 15,70%, на электро- и бытовые приборы – 11,66%, строительные материалы – 1,81%, медицинские товары – 4,71%. Сдерживающее влияние оказал сохраняющийся вторую неделю подряд околонулевой рост цен на автомобильный бензин.

2. Темпы роста цен на продовольственные товары составили 0,83% преимущественно за счет продуктов питания, за исключением овощей и фруктов (0,52%). На отчетной неделе сохранился рост цен на: сахар, мясопродукты, масла и жиры, молоко и молочную продукцию, хлеб и хлебобулочные изделия, макаронные и крупяные изделия, яйца. На плодоовощную продукцию цены выросли на 2,85%.

3. В сегменте регулируемых и туристических услуг цены выросли на 1,97% при удорожании услуг зарубежного туризма на 28,67%. Сдерживающее влияние на прошедшей неделе оказало снижение цен на санаторно-оздоровительные услуги (-0,44%).

Мировые рынки 4. В феврале индекс продовольственных цен ФАО повысился на 3,9% м/м и на 20,7% г/г (+1,3% и +19,3% в январе). В наибольшей степени по сравнению с январем подорожали растительные масла (+8,5%) и молочная продукция (+6,4%). Единственным товаром, стоимость которого снизилась, стал сахар (-1,9%). На неделе с 25 февраля по 4 марта на мировых рынках продовольствия наблюдался резкий подъем цен. Пшеница в США и Франции подорожала на 59,9% и 32,0%, кукуруза – на 14,7%, сахар – в среднем на 7,9%, масла и масличные на 5,4–16,5% (неделей ранее изменение цен составило от -1,8% до +8,8%, в феврале – от -8,1% до 13,5%). Исключение составили говядина и свинина, котировки которых понизились на 4,3% и 3,1% соответственно (-3,3% и -5,2% недель ранее; +2,2% и +17,2% в феврале). В среднем продовольственные цены в мире в марте превысили свой прошлогодний уровень на 25,5%.

5. На мировом рынке удобрений на текущей неделе существенно повысилась стоимость азотных и калийных удобрений – на 14,4% и 6,0% (+31,5% и +1,5% недель ранее; -12,4% и -3,0% в феврале). Стоимость смешанных удобрений, как и на прошлой неделе, не изменилась (+1,4% в феврале). В годовом выражении мировые цены на удобрения в марте увеличились на 17,0–110,0%.

6. На мировом рынке черных металлов на неделе с 25 февраля по 4 марта фьючерсные и спотовые цены на железную руду увеличились на 15,4% и 13,9% (-11,8% и +2,4% недель ранее; +5,3% и +4,4% в феврале). Стоимость металлолома (Турция) и арматуры (Лондон) выросла на 21,6% и 13,3% (+1,6% и -0,5% недель ранее; +7,3% и +5,6% в феврале). В годовом выражении железная руда на фьючерсном и спотовом рынках подешевела на 32,4% и 14,1%, лом черных металлов и арматура подорожали на 32,2% и 31,8%.

⁶https://www.economy.gov.ru/material/file/87e10bb48af9de632bb0ab4f334e0f87/09032022_2.pdf

3.2. Анализ социально-экономического положения Республики Бурятия⁷

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ. Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в 2021 году по сравнению с предыдущим годом равнялся 100,3 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 82,3 %, обрабатывающих производствах – 111,0 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 96,6 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 145,8 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в 2021 году в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 18921,7 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 100,1 %. На конец декабря 2021 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 336,3 тыс. голов (на 1,7 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2020 г.), из него коров – 143,5 (на 2,3 % больше), поголовье свиней – 128,8 (на 0,6 % меньше), овец и коз – 297,4 (на 6,2 % больше), птицы – 463,2 тыс. голов (на 0,6 % меньше). В 2021 году в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 69,4 тыс. тонн, что на 9,9 % больше уровня предыдущего года, молока – 100,0 тыс. тонн (снижение на 9,2 %), яиц – 94,4 млн. штук (на 0,2 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в 2021 году составил 25867,1 млн. рублей или 95,7 % к уровню 2020 года. В январе – декабре 2021 года на территории республики введены в эксплуатацию 2316 жилых домов (3685 квартир) общей площадью 279,3 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился на 1,3 %. Оборот розничной торговли составил в 2021 году 219,0 млрд. рублей или 102,7 % (в сопоставимых ценах) к 2020 году. Индекс потребительских цен в декабре 2021 года к декабрю 2020 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 111,0 %, непродовольственные товары – 110,3 %, услуги – 105,1 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 46402,4 рубля, что больше на 12,8 % по сравнению с ноябрем 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 года соответствовала 103,1 % к уровню ноября 2020 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 января 2022 года составила 4,6 млн. рублей и уменьшилась по сравнению с 1 января 2021 года на 82,7 %, с 1 декабря 2021 года – на 15,9 %. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2021 года зарегистрированная численность безработных составила 4,7 тыс. человек или 22,5 % к соответствующему периоду 2020 года. В январе – ноябре 2021 года в республике родилось 11054 человек, умерло – 12278, естественная убыль составила 1224 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2020 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 3,4 %) и увеличение числа умерших (на 20,5 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в ноябре 2021 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 46402,4 рубля. Наблюдается увеличение заработной платы на 6,3 % по сравнению с октябрем 2021 года и увеличение на 12,8 % – с ноябрем 2020 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в ноябре 2021 года соответствовала 105,0 % к уровню октября 2021 года и 103,1 % к уровню ноября 2020 года.

Дифференциация уровней заработной платы по видам экономической деятельности в республике значительна. В январе – ноябре 2021 года высокий размер начисленной заработной платы отмечался у работников, занятых в сфере добычи полезных ископаемых, где превышен среднереспубликанский показатель в 2,1 раза, финансовой и страховой деятельности – в 1,5 раза, транспортировки и хранения на 36,5 %. Наиболее низкая оплата труда по сравнению со среднереспубликанским значением наблюдалась у работников, занятых в сфере гостиниц и предприятий общественного питания (на 49,9 %), торговли оптовой и розничной; ремонта автотранспортных средств и мотоциклов (на 43,6 %).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в ноябре 2021 года составила 432,3 тыс. человек или 43,9 % от общей численности населения республики. Из них 394,5 тыс. человек были заняты в экономике республики и 37,7 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 52,1 %, уровень безработицы – 8,7 %. Уровень общей безработицы в ноябре 2021 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 8,0 % в возрасте 15 лет и старше. В

⁷https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2021-04/30/of_sep_202103.pdf

государственных учреждениях службы занятости населения на конец декабря 2021 года зарегистрированная численность безработных составила 4,7 тыс. человек или 22,5 % к соответствующему периоду 2020 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 1,1 %.

Преобладающая часть занятого населения сосредоточена в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия. В ноябре 2021 года, по оценке, на них работало 164,9 тыс. человек или 53,1 % 1) от общей численности занятых. Кроме того, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, привлекалось на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера в ноябре 8,3 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Общее число замещенных рабочих мест для полной занятости работников в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, определенное как суммарное количество работников списочного состава, совместителей и работников, выполнявших работы по договорам гражданско-правового характера, в ноябре 2021 года составило 173,2 тыс. человек.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

Учитывая вышеизложенное описание объекта оценки, в дальнейшем при проведении анализа рынка Оценщик уделял внимание **рынку земельных участков – для коммерческой застройки, для размещения зданий культурно-торгового комплекса, либо для размещения объектов розничной торговли.**

Согласно применяемым в практической оценке в **Справочнике оценщика недвижимости – 2020 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение»**. Под ред. Лейфера Л.А. / Н.Новгород, земельные участки, классифицируют на следующие сегменты. (см. рис. 14).

Объект оценки относится к категории земель – земли населённых пунктов.

Вид разрешенного использования: для размещения объектов розничной торговли / для строительства культурно-торгового комплекса.

Следовательно согласно классификации Справочника оценщика недвижимости оцениваемый земельный участок относится к классу, № 2 – земельные участки под офисно-торговую застройку.

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

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

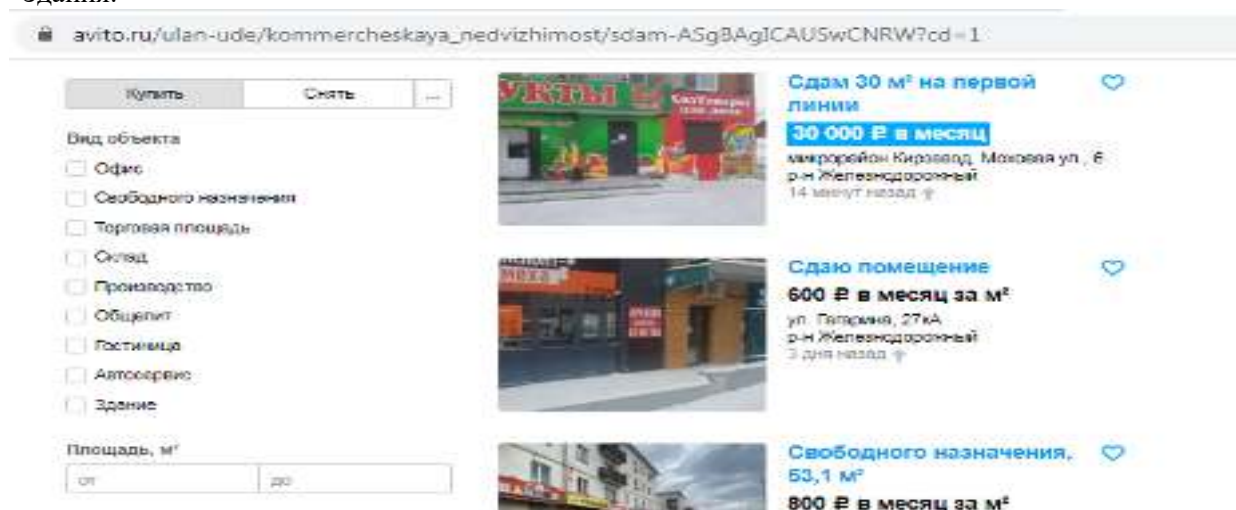


Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

Таблица 5

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	4.1-4.10, 3.2-3.10

Рис. 14. Фрагмент из Справочника оценщика недвижимости Часть 1. Под ред. Лейфера.Л.А. (Стр. 42-44).

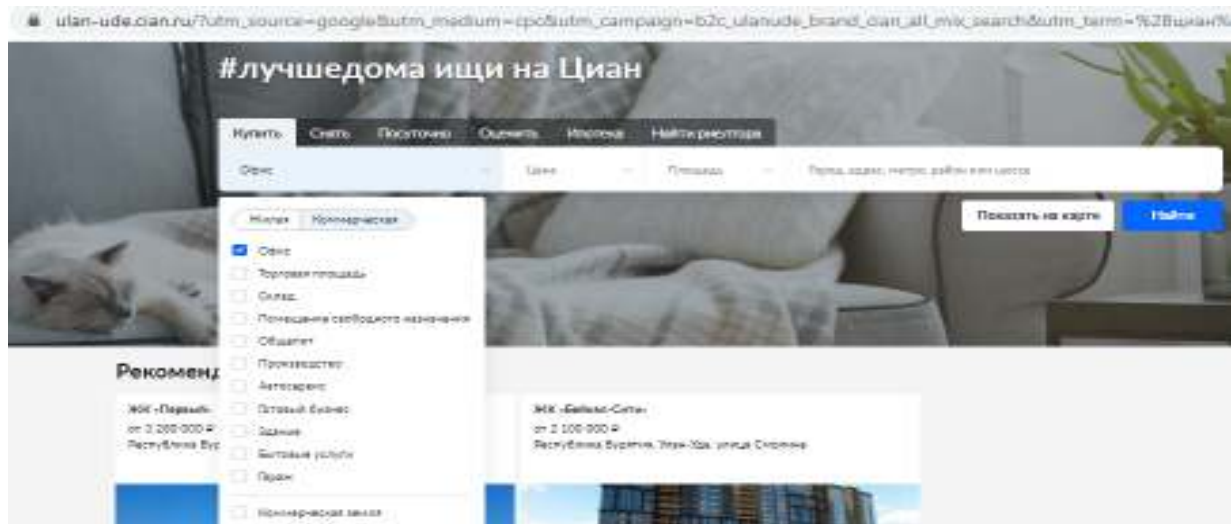


Рис. 15. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

Исходя из описания нежилых помещений, и классификации указанной на рис. 15, оцениваемые объекты относятся к недвижимости офисно-торгового назначения, и сходным типам объектов недвижимости.

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

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Торговая недвижимость		
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. <i>Торговый центр</i> - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. В торгово – развлекательных центрах представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.

Рис.16. Классификация офисно-торговой недвижимости.

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

Рынок коммерческой недвижимости

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

В каждом районе есть объекты коммерческой недвижимости, по очень высокой цене, а так же есть объекты по низкой цене, это связано с тем, что в нынешних условиях пандемии, многим собственникам стало тяжело содержать недвижимое имущество, так как цены на тарифы коммунальных услуг только выросли за прошлые 9 месяцев, рост цен происходил 2 раза, на некоторые услуги рост цен произошел 3 раза, помимо этого стоит учитывать что все это происходит в условиях кризиса. Некоторые собственники наоборот повышали цены. Средняя цена за 1 кв.м. по мнению оценщика осталась на том же уровне, что и ранее. Наиболее дорогим районам является Советский район г. Улан-Удэ, так как большая часть этого района расположена в Культурно-историческом центре, где много общественных и не только зданий являющимися Памятниками Архитектуры.

В нынешних условиях пандемии, и экономического кризиса в стране трудно говорить о какой либо доходности субъектов предпринимательства, не многие сейчас имеют возможность оплачивать арендные платежи, а собственники помещений либо пытаются расторгнуть договора аренды либо идут на уступки в плане льготных арендных ставок. На рынке недвижимости в текущей обстановке происходит процесс замедления или торможения продаж, или же можно сказать что рынок попросту стоит без каких либо изменений и движений.

Таблица 13. Предложения офисных помещений по г. Улан-Удэ.

Адрес(Район)	Площадь	Цена, м.кв. ↓	Цена, общ.	Дата	Примечание Пользователь
Район: Железнодорожный Ботаническая, 38 	316	15 823	5 000 000	26.03.22	Продам теплое, светлое офисное помещение, занимающ... АН Шэнэ Гэр  8 (902) 563-28-55
Район: Октябрьский Сахьяновой, 9 	3137	23 159	72 650 000	26.03.22	Продается отдельно стоящее трехэтажное здание общей пло... АН Шэнэ Гэр  8 (902) 563-28-55

Адрес(Район)	Площадь	Цена, м.кв. ↓	Цена, общ.	Дата	Примечание Пользователь
Район: Советский Гурульбинская, 21 	1200	23 333	28 000 000	26.03.22	Продаю производственную базу: Земельный участок 1,66 Га... АН Шэнэ Гэр ☎ 8 (902) 563-28-55
Район: Октябрьский 111-й кв-л  	150	24 667	3 700 000	26.03.22	Срочно продам универсальное 2х этажное кирпичное нежило... АН Шэнэ Гэр ☎ 8 (924) 457-37-20
Район: Октябрьский Тобольская  	600	30 000	18 000 000	26.03.22	Продам отдельно стоящее 2-х этажное зд... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Советский Коммунистическая  	660	48 030	31 700 000	26.03.22	Продам отдельностоящее торгово-офисное здание, наперво... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Советский Борсоева 7 А  	25	64 000	1 600 000	26.01.22	Нежилое помещение - офис, общая площадь 24,4 кв.м. Распол... АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Советский Балтахинова, 17  	20	70 000	1 400 000	26.01.22	Нежилое помещение - офис, общей площадью 19,2 кв.м. Распо... АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Октябрьский Бабушкина  	340	73 529	25 000 000	26.03.22	Продам нежилое на Бабушкина вдоль центральной... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Советский Коммунистическая, 12 	124	76 613	9 500 000	26.03.22	Продам отличное помещение в центре города (район&.. АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Железнодорожный ул. Октябрьская, 21  	68	110 294	7 500 000	22.03.22	ОФИС, ул. Октябрьская, 21, офис, переведен в нежилое ... АН Конус 405- 722, 66-17-05
Район: Железнодорожный Октябрьская, 27  	49	112 245	5 500 000	28.03.22	Офисное помещение 49 кв.м. Октябрьская 27. Есть свой сан ... АН Неал ☎ 89021608383; 89025622040
Район: Октябрьский Ключевская, 76А  	29	120 690	3 500 000	26.03.22	Продажа от Собственника. Продаю нежилое помещение общей п... АН Консул 89025657381
Район: Железнодорожный Проспект 50 лет Октября, 23  	44	127 273	5 600 000	06.01.22	Продаю ОФИС - помещение с отдельным входом в цокольн... АН Консул 89025640494

Как видно из таблицы 13. Цены на офисные помещения варьируются от 15 823 руб./кв.м. до 127 273 руб./ кв.м.

Далее рассматриваются предложения коммерческой недвижимости в Советском районе.



Продам офисно-производственные помещения
80 294 200 ₽ 36 631 ₽ за м²
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Ранжурова, 8
 р-н Советский
 1 день назад



Свободного назначения, 35 м²
5 800 000 ₽ 165 714 ₽ за м²
 ул. Смолина, 77
 р-н Советский
 1 день назад



Офис, 63.2 м²
6 700 000 ₽ 106 013 ₽ за м²
 ул. Балтахинова, 17
 р-н Советский
 1 день назад



Продам офисное помещение, 36 м²
7 500 000 ₽ 208 333 ₽ за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 13 часов назад



Свободного назначения, 87 м²
20 000 000 ₽ 229 885 ₽ за м²
 ул. Сухэ-Батора, 9А
 р-н Советский
 12 часов назад



Торговая площадь, 22 м²
700 000 ₽ 31 818 ₽ за м²
 пр-т Победы, 6
 р-н Советский
 3 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 31.9 м²
9 900 000 ₽ 310 345 ₽ за м²
 ул. Свободы, 7
 р-н Советский
 15 часов назад



Свободного назначения, 49,5 м²
6 950 000 ₽ 140 404 ₽ за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 12 часов назад



Продам офисное помещение, 15 м²
1 700 000 ₽ 113 333 ₽ за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 5 дней назад



Продам помещение свободного назначения, 113 м²
9 200 000 ₽ 81 416 ₽ за м²
 пл. Советов
 р-н Советский
 1 день назад



Продаю помещение свободного назначения
8 490 000 ₽ 166 471 ₽ за м²
 ул. Балтахинова, 38
 р-н Советский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 176 м²
4 700 000 ₽ 26 705 ₽ за м²
 Просторная ул., 4
 р-н Советский
 4 дня назад

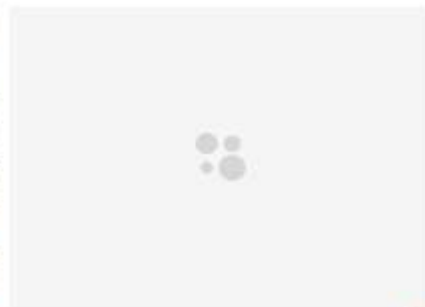
Рис. 17. Предложения о продаже коммерческих площадей.



Офисное помещение, 24,4 м²
1 600 000 Р 65 574 Р за м²
 ул. Борсоева, 7А
 р-н Советский
 1 неделю назад



Торговые площади, 419 кв.м
9 000 000 Р 21 480 Р за м²
 ул. Радикальцева, 4
 р-н Советский
 4 дня назад



Торговая площадь, 50 м²
4 500 000 Р 90 000 Р за м²
 ул. Ленина, 44
 р-н Советский
 8 дней назад



Торговая площадь, 32 м²
6 500 000 Р 203 125 Р за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 5 дней назад



Отдельстоящее здание, 1364 кв.м
50 000 000 Р 36 657 Р за м²
 ул. Борсоева, 33А
 р-н Советский
 4 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 36,4 м²
2 500 000 Р 68 681 Р за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 2 недели назад



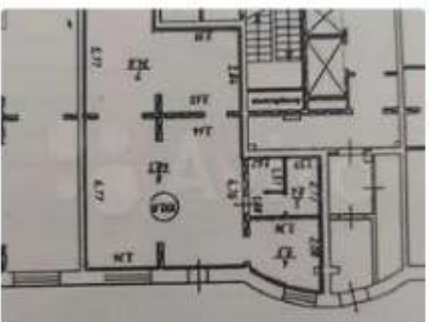
Красный зал. Свободного назначения, 1035 м²
65 000 000 Р 62 802 Р за м²
 ул. Ленина, 52
 р-н Советский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 1667,3 м²
132 000 000 Р 79 170 Р за м²
 микрорайон Батарейка, Удинская ул., 28
 р-н Советский
 5 дней назад



Офис, 24,4 м²
1 590 000 Р 65 164 Р за м²
 ул. Свердлова, 22
 р-н Советский
 3 недели назад



Торговая площадь, 100,8 м²
13 500 000 Р 133 929 Р за м²
 ул. А.У. Модогоева, 6
 р-н Советский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 82 м²
8 800 000 Р 107 317 Р за м²
 ул. Куйбышева, 28
 р-н Советский
 1 неделю назад



Нежилое помещение (бокс/цех)
6 450 000 Р 15 317 Р за м²
 ул. Борсоева, 105
 р-н Советский
 2 недели назад

Рис. 17. Предложения о продаже коммерческих площадей.



**Торговое помещение
«Столичный»**
2 750 000 Р 88 710 Р за м²
ул. Ленина, 44
р-н Советский
2 недели назад



♥ **Продам помещение свободного
назначения, 171,9 м²**
3 200 000 Р 18 615 Р за м²
Республика Бурятия, Улан-Удэ
р-н Советский
2 недели назад



♥ **Здание, 537 м²**
42 000 000 Р 78 212 Р за м²
ул. Кирова, 22
р-н Советский
1 неделю назад



**Универсальное помещение, 119
кв.м**
3 200 000 Р 26 891 Р за м²
микрорайон Заречный, ул. Лощенкова, 19А
р-н Советский
1 неделю назад



♥ **Торговое помещение, 80 м²**
7 000 000 Р 87 500 Р за м²
Дорожная ул., 36
р-н Советский
1 неделю назад



♥ **Промышленное здание 3151 м2**
6 302 000 Р 2 000 Р за м²
ул. Борсоева, 109
р-н Советский
2 недели назад



**Продам помещение свободного
назначения, 53,8 м²**
1 670 000 Р 31 041 Р за м²
Республика Бурятия, Улан-Удэ
р-н Советский
2 недели назад



♥ **Продам помещение свободного
назначения, 11,3 м²**
4 220 000 Р 373 451 Р за м²
Республика Бурятия, Улан-Удэ
р-н Советский
2 недели назад



♥ **Сдаю Бутик, 60,5 м²**
40 000 Р 661 Р за м²
ул. Ленина, 44
р-н Советский
1 неделю назад



Торговая площадь, 40 м²
6 000 000 Р 150 000 Р за м²
садоводческое товарищество Весна, 403
р-н Советский
1 неделю назад



♥ **Универсальное помещение, 410
кв.м**
7 500 000 Р 18 293 Р за м²
микрорайон Заречный, ул. Лощенкова, 19А
р-н Советский
1 неделю назад



♥ **Бутик в ктк «Galaxy» 36 м²**
7 500 000 Р 208 333 Р за м²
ул. Балтахинова, 15
р-н Советский
3 недели назад

Рис. 17. Предложения о продаже коммерческих площадей.



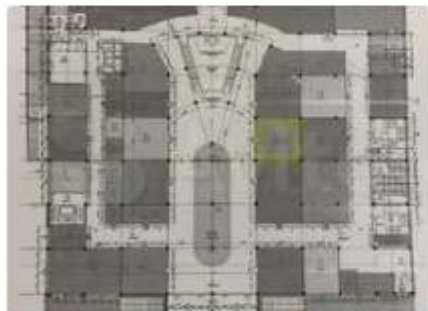
Продам офисное помещение, 304.3 м²
5 500 000 Р 18 074 Р за м²
 Тепличная ул., 1
 р-н Советский
 3 недели назад



Нежилое здание отдельно стоящее свободного назначения
9 000 000 Р 84 686 Р за м²
 Советская ул., 11
 р-н Советский
 2 недели назад



Офис, 2700 м²
100 000 000 Р 37 037 Р за м²
 ул. Ленина, 48А
 р-н Советский
 2 недели назад



Свободного назначения, 54.81 м²
14 000 000 Р 255 474 Р за м²
 Профсоюзная ул., 6
 р-н Советский
 1 неделю назад



Торговое помещение, 2304.9 м²
84 000 000 Р 36 444 Р за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 3 недели назад



Торговая площадь, 50 м²
8 000 000 Р 160 000 Р за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 3 недели назад



Продам офисное помещение, 839.2 м²
180 000 000 Р 214 490 Р за м²
 ул. Ленина, 24
 р-н Советский
 2 недели назад



Торговая площадь, 25,74 м²
5 390 000 Р 209 728 Р за м²
 ул. Ленина, 49
 р-н Советский



Продам помещение свободного назначения, 399.6 м²
40 000 000 Р 100 100 Р за м²
 ул. Банзарова, 8Б
 р-н Советский
 2 недели назад



Торговая площадь, 62 м²
5 544 000 Р 89 419 Р за м²
 ул. Ленина, 44
 р-н Советский
 3 недели назад



Продам офисное помещение, 86.1 м²
6 500 000 Р 75 494 Р за м²
 ул. Балтахинова, 17
 р-н Советский
 2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 57.1 м²
12 500 000 Р 218 914 Р за м²
 ул. Смолина, 67к1
 р-н Советский
 2 недели назад

Рис. 17. Предложения о продаже коммерческих площадей.

Фотографии (17)

Описание объекта

Характеристики

Ипотека

Журнал

Посмотреть 17 фотографий

Офис, 86.1 м²

Центр города, ул. Балтахинова

На карте

6 500 000 ₽

75.494 ₽/м²

Стоимость услуг для покупателя 70 000 ₽

Рассчитать ипотеку

Котунова Алена Баировна

+7 964 401-44-95

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 300 300-40-40

Перезвоните мне

Отправьте заявку, мы свяжемся с вами и обработаем персональные данные

Связаться в мессенджере

Посмотреть 17 фотографий

Готовый бизнес, 133 м²

Центр города, ул. Балтахинова

На карте

8 500 000 ₽

63.910 ₽/м²

Стоимость услуг для покупателя 85 000 ₽

Рассчитать ипотеку

Бабуева Юна Александровна

+7 964 402-20-65

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 300 300-40-40

Перезвоните мне

Отправьте заявку, мы свяжемся с вами и обработаем персональные данные

Связаться в мессенджере

Посмотреть 5 фотографий

Офис, 64.7 м²

Центр города, ул. Балтахинова

На карте

4 500 000 ₽

69.552 ₽/м²

Стоимость услуг для покупателя 70 000 ₽

Рассчитать ипотеку

Котунова Алена Баировна

+7 964 401-44-95

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 300 300-40-40

Перезвоните мне

Отправьте заявку, мы свяжемся с вами и обработаем персональные данные

Связаться в мессенджере

Своб. разм. 66 м² за 3,6 млн. руб.

Включая НДС 600000 руб. - 54 244 руб. за м²

Улан-Удэ

ТЦ «Манский Пассаж»

Республика Бурятия, Улан-Удэ, р.н. Советской, улица Балтахинова, 17

Просторное помещение для торгового бизнеса. Удобны класс, фитнес зал, салон красоты. Возможно и что-то другое можно разместить на 66 кв.м. центр города, удобное подполье, парковка

+7 902 160-44-...

В избранное

Пожаловаться

Показать телефон

ЛОДАН

✓ Документы

иногда померяны

47 минут назад

Рис.17а. Предложения коммерческих площадей по ул. Балтахинова.



Офис, 63.2 м²
6 700 000 Р 106 013 Р за м²
 ул. Балтахинова, 17
 р-н Советский
 1 день назад



Свободного назначения, 49,5 м²
6 950 000 Р 140 404 Р за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 13 часов назад



Продам офисное помещение, 36 м²
7 500 000 Р 208 333 Р за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 14 часов назад



Торговое помещение, 2304.9 м²
84 000 000 Р 36 444 Р за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 3 недели назад



Продам офисное помещение, 86.1 м²
6 500 000 Р 75 484 Р за м²
 ул. Балтахинова, 17
 р-н Советский
 2 недели назад



Торговая площадь, 32 м²
6 500 000 Р 203 125 Р за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 5 дней назад



Торговая площадь, 50 м²
8 000 000 Р 160 000 Р за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 3 недели назад



Офис, 46 м²
5 000 000 Р 108 696 Р за м²
 ул. Балтахинова, 36
 р-н Советский
 1 неделю назад



Бутик в ктк «Galaxy» 36 м²
7 500 000 Р 208 333 Р за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 3 недели назад

Рис.17а. Предложения коммерческих площадей по ул. Балтахинова.

		
Участок 20 сот. (промназначения) 3 300 000 ₽ 165 000 ₽ за сотку Хоринская ул., 1 2 дня назад	Участок 22 сот. (промназначения) 4 500 000 ₽ 204 545 ₽ за сотку ул. Антонова 1 час назад	Участок 1,29 га (промназначения) 27 000 000 ₽ 209 302 ₽ за сотку Октябрьский район 2 дня назад
		
Участок 1 сот. (промназначения) 6 500 000 ₽ 6 500 000 ₽ за сотку Ключевская ул., 41 1 неделю назад	Участок 5,3 сот. (промназначения) 2 300 000 ₽ 433 962 ₽ за сотку Приречная ул. 1 неделю назад	Участок 1,3 сот. (промназначения) 3 500 000 ₽ 2 692 308 ₽ за сотку Октябрьский район 1 неделю назад
		
Участок 7 сот. (промназначения) 3 500 000 ₽ 500 000 ₽ за сотку ул. Борова, 105 1 неделю назад	Участок 17 сот. (промназначения) 14 000 000 ₽ 823 529 ₽ за сотку Красногвардейская ул., 12 2 недели назад	Участок 71 сот. (промназначения) 3 500 000 ₽ 49 296 ₽ за сотку с. Нижняя Иволга 1 неделю назад
		
Участок 89 сот. (промназначения) 2 018 133 ₽ 22 676 ₽ за сотку Песчаная ул. 1 неделю назад	Участок 2,00 га (промназначения) 2 200 000 ₽ 11 000 ₽ за сотку с. Сука 5 дней назад	Участок 70 сот. (промназначения) 7 000 000 ₽ 100 000 ₽ за сотку микрорайон Кирзавод 2 недели назад

Рис. 18. Предложения о продаже земельных участков на сайте <https://www.avito.ru/>

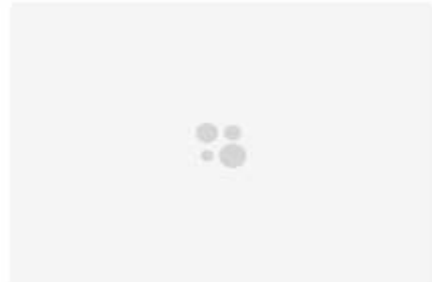
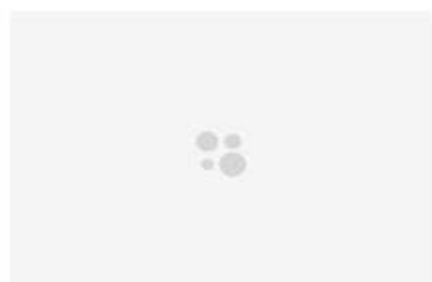
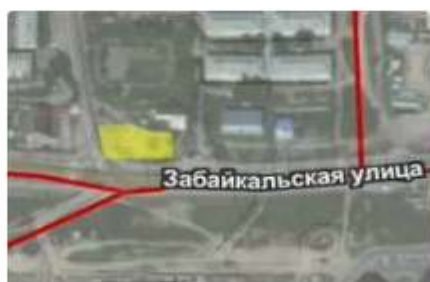
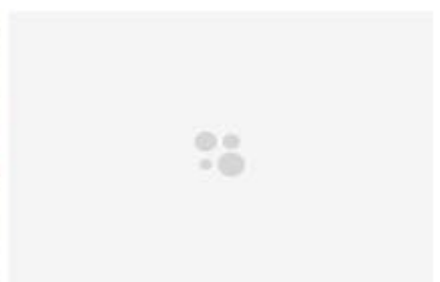
		
Участок 27 сот. (промназначения) 5 000 000 ₽ 185 185 ₽ за сотку Октябрьский район 2 недели назад	Участок 45 сот. (промназначения) 18 000 000 ₽ 400 000 ₽ за сотку Октябрьский район 2 недели назад	Участок 9,2 сот. (промназначения) 10 000 000 ₽ 1 086 957 ₽ за сотку Октябрьский район 2 недели назад
		
Участок 63,34 га (промназначения) 12 500 000 ₽ ↓ 1 973 ₽ за сотку Октябрьский район 1 неделю назад	Участок 7,9 сот. (промназначения) 3 998 000 ₽ ↓ 506 076 ₽ за сотку микрорайон Восточный, ул. Камюва, 16 1 неделю назад	Участок 14 га (промназначения) 5 000 000 ₽ 3 571 ₽ за сотку улус Нарын-Шибирь 1 неделю назад
		
Участок 10 сот. (промназначения) 5 100 000 ₽ 510 000 ₽ за сотку посёлок Верхняя Берёзовка 1 неделю назад	Участок 10 сот. (промназначения) 6 000 000 ₽ 600 000 ₽ за сотку Забайкальская ул. 2 недели назад	Участок 20,8 сот. (промназначения) 7 000 000 ₽ 336 538 ₽ за сотку Советский район 2 недели назад
		
Участок 39,2 сот. (промназначения) 29 990 000 ₽ 765 051 ₽ за сотку ул. Цивилева 2 недели назад	Участок 68 сот. (промназначения) 11 999 920 ₽ 176 469 ₽ за сотку Железнодорожный район	

Рис. 18. Предложения о продаже земельных участков на сайте <https://www.avito.ru/>

Вывод: исходя из указанной выше информации по предложениям земельных участков, можно сделать вывод, что на текущий момент основная масса предложений о продаже земельных участков, это предложения земель промышленного назначения, которые имеют категорию земель – земли населенных

пунктов, под производственную базы, под объекты промышленного назначения, склады, СТО и многое другое. Для объектов торговли или аналогичных объектов с оцениваемым земельным участком на текущий момент очень мало.

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

2. Офисные помещения в центре города являются востребованными, так как деловые и торговые центры стали набирать большую популярность, чем помещения в жилых домах на первом этаже, но стоит обратить внимание что рынок стоит на месте, а так же учитывается фактор более прибыльной, так называемой доходной недвижимости, тут учитывается местоположение, проходимость, загруженность, либо наличие арендатора на постоянной основе.

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

4. Цены, за которые реально продаются объекты, значительно отличаются от объявленных;

Цены на коммерческую недвижимость аналогичного использования с оцениваемым объектом в Советском районе варьируются от 18 293 руб./ кв.м. до 255 747 руб. / кв.м., в среднем по городу на объекты различного назначения цены идут от 40 000- 100 000 руб. / кв.м. , на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. В условиях пандемии более востребованные помещения расположенные на первых этажах и которые имеют отдельный вход. На текущий момент ситуация на рынке не стабильная, в условиях кризиса, многие пытаются быстрее продать недвижимость по более низкой цене, а кто-то наоборот замораживает более высокие цены, для того чтобы недвижимость стояла на рынке дольше. Таким образом на сейчас объекты по улице Балтахинова, варьируются в цене от 36 444 руб./ кв.м. до 208 333 руб./ кв.м.

6. В объявлениях о продаже земельных участков зачастую можно встретить в объявлениях название «Промназначения», действительно в данном разделе встречаются объявления земли для промышленности цены на такие участки варьируются от 30 руб./кв.м. до 2000 руб./ кв.м. помимо этого в разделе встречаются участки коммерческого назначения, которые в свою очередь стоят намного дороже, цены на такие участки варьируются от 1500 руб./кв.м. до 10 870 руб./ кв.м. Так же в анализе есть предложение, в котором за 1 сот. (100 кв.м.) просят 6 500 000 руб., таким образом цена составит 65 000 руб./ кв.м., но на данном участке есть небольшая охранная сторожка, местоположение данного объекта приходится на торговую площадку, где расположены торговые павильоны рынка ТУЯА и большой магазин Абсолют.

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО-1 от 20 мая 2015 г. пункт 24 «Оценщик в праве самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке.....»

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход применяется (ст. 23 ФСО-1), когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход в данном случае не применяется, так как объектами оценки являются нежилые помещения, к которым затруднительно применять данный метод.

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Стоит учитывать рыночные условия данного подхода, так как в условиях пандемии арендные площади большую часть пустуют и не полноценно приносят доход, так как основная часть подобных помещений была занята малым бизнесом и индивидуальными предпринимателями. Исходя из этого оценщик счел возможным не применять доходный подход, так как расчеты могут быть некорректными.

Доходный подход не применялся к оценке нежилых помещений. В рамках доходного подхода земельный участок не оценивался.

4.3. Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется (Ст. 22 ФСО-1), когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Данный подход применяется для определения стоимости земельного участка и нежилых помещений.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- должна присутствовать информация о цене предложения;

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

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

В ряде случаев часть необходимых для оценки данных по объектам-аналогам может быть не указана в объявлениях или указана не точно. В таких ситуациях для выполнения требований п.5 ФСО №3 в части проведения анализа полноты и достоверности исходной информации Оценщик уточнил характеристики аналогов по телефонам, указанным в источниках информации. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- объекты оценки и объекты-аналоги относятся или могут быть отнесены к одному сегменту рынка объектов торгово-офисного назначения и сопоставимы по основным ценообразующим факторам;
- сопоставимы по площади с объектами оценки;
- принадлежат на праве собственности;
- цена предложения указана в объявлении.

Таблица 14. Подбор объектов Аналогов для земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
Назначение	коммерческое. Для строительства культурно-торгового комплекса	коммерческое использование , коммерческий вид деятельности	коммерческое использование , назначение СТО, автосервис, мойка, кафе, ресторан, офис, бизнес-центр , магазин, торговый центр
Цена предложения, руб.	оценка	6 500 000	14 000 000
Дата предложения	оценка	05.04.2022	23.03.2022
Общая площадь, кв.м.	765	600	1700
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	10 833,33	8 235

Собственность	общая долевая собственность 24395/43458	собственность	собственность
Местоположение	РБ, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 13. (Советский район)	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Борсоева	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Красногвардейская ул., 12. р-н Октябрьский
Наличие благоустройств	Центральные коммуникации	Имеет возможность подключения	Имеет возможность подключения
Краткое описание объекта	Земельный участок расположен на первой линии ул. Балтахинова. Имеет хорошие подъездные пути, транспортную доступность, пешую либо маршрутным такси и т.д. Участок ровный, облагорожен. По окружности тротуарная плитка.	Земельный участок расположен в Советском районе, вблизи большой автомагистрали города, а так же среди многоэтажной жилой застройки, есть различные магазины , продовольственные, цветочные, автозапчасти и т.д.	Земельный участок расположен в Октябрьском районе, недалеко от большой автомагистрали города, а так же среди многоэтажной жилой застройки, есть различные магазины , продовольственные, цветочные, автозапчасти и т.д.
Местонахождение в черте города	Центры административных районов города а так же культурный и исторический центр (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	Район многоквартирной жилой застройки, недалеко расположен ЖД вокзал, СТО, АЗС . различные магазины, в будущем планируется строительство комплекса ЛеруаМерлен	Район многоквартирной жилой застройки, в окружении так же индивидуальные жилые дома, гостиницы рестораны
Ссылка		https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercia1/230670228/	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promnaznacheniya_1908182369

Таблица 15 Описание объектов-аналогов для всех нежилых помещений

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	нежилое (офисно-торговая недвижимость)	нежилое (офисно-торговая недвижимость)	нежилое (офисно-торговая недвижимость)	нежилое (офисно-торговая недвижимость)	нежилое (офисно-торговая недвижимость)
Цена предложения, руб.	оценка	5 000 000	6 500 000	4 500 000	8 500 000
Тип объекта	помещения в здании Делового (культурно-торгового) центра	помещение свободного назначения/ в здании офисно-торгового здания	помещение свободного назначения/ в здании офисно-торгового здания	помещение свободного назначения/ в здании офисно-торгового здания	помещение свободного назначения в здании торгового центра
Дата предложения	оценка	22.02.2022	20.03.2022	20.03.2022	23.03.2022
Общая площадь, кв.м.	117/150,3	63,2	86,1	64,7	133
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	79 113,92	75 493,61	69 551,78	63 909,77
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова 13	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова 17	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова 17	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова 17	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова 15
Инженерное обеспечение здания	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение , центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение , центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение	Электроснабжение, центральные коммуникации, , отопление.горячее водоснабжение
Этажность	1	3	3	1	4

Состояние отделки	Отличная. Сделан хороший качественный ремонт.	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Краткое описание местоположения	Местоположение привлекательное, большая проходимость. Здание в котором расположены помещения находится на первой линии. Расположение относительно остановок общественного транспорта хорошее, практически вся основная часть маршруток и автобусов, трамваев проходят по данной остановке в 10-20 метрах.	Местоположение привлекательное, большая проходимость. Здание в котором расположены помещения находится на первой линии. Расположение относительно остановок общественного транспорта хорошее, практически вся основная часть маршруток и автобусов, трамваев проходят по данной остановке в 10-20 метрах.	Местоположение привлекательное, большая проходимость. Здание в котором расположены помещения находится на первой линии. Расположение относительно остановок общественного транспорта хорошее, практически вся основная часть маршруток и автобусов, трамваев проходят по данной остановке в 10-20 метрах.	Местоположение привлекательное, большая проходимость. Здание в котором расположены помещения находится на первой линии. Расположение относительно остановок общественного транспорта хорошее, практически вся основная часть маршруток и автобусов, трамваев проходят по данной остановке в 10-20 метрах.	Местоположение привлекательное, большая проходимость. Здание в котором расположены помещения находится на первой линии. Расположение относительно остановок общественного транспорта хорошее, практически вся основная часть маршруток и автобусов, трамваев проходят по данной остановке в 10-20 метрах.
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная	организованная / стихийная
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/5546837/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/5614703/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/5976169/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7170222/

5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения

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

Таблица 16 **Корректировки на земельный участок**

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки
Цена продажи	1 2	-17,2 -17,2	Как уже отмечалось выше, в данном случае, доступным для анализа являлись цены предложений. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество предоставленных на торги объектов было изучено и оценено. Поскольку оценщик анализирует цены предложения, а не продажи, т.е. информацию о сделках ещё не состоявшихся, то к ценам предложения в условиях стабильного рынка применяется поправка уторговывания. Недостаточность предложений на продажу земельных участков под коммерческое использование, существенные колебания средней цены на рынке земли, в связи с отсутствием аналитической информация по совершенным сделкам, говорить о статистически выраженной тенденции реальных цен при сделках на рынке земли в г.Улан-Удэ не представляется возможным. Поэтому для расчета поправки на торг было использованы данные статистического исследования, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости 2020г», под редакцией Лейфера. Л.А. Том Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации. (стр. 240)

			I границы расширенного интервала значений скидки на торг Таблица 118 <table><tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="3">Неактивный рынок</th></tr><tr><th>Среднее</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Цены предложенных объектов</td></tr><tr><td>1. Земельные участки под индустриальную застройку</td><td>19,9%</td><td>11,2%</td><td>28,6%</td></tr><tr><td>2. Земельные участки под офисно-торговую застройку</td><td>17,2%</td><td>9,7%</td><td>24,8%</td></tr><tr><td>3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td><td>24,1%</td><td>14,0%</td><td>34,3%</td></tr><tr><td>4.1. Земельные участки под ИЖС</td><td>19,2%</td><td>10,8%</td><td>27,6%</td></tr><tr><td>4.2. Земельные участки под ИЖС</td><td>16,6%</td><td>8,9%</td><td>24,2%</td></tr><tr><td>5. Земельные участки под объекты рекреации</td><td>21,0%</td><td>12,9%</td><td>29,1%</td></tr><tr><td>6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса</td><td>19,1%</td><td>11,0%</td><td>27,2%</td></tr></table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложенных объектов				1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%	2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%	3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%	4.1. Земельные участки под ИЖС	19,2%	10,8%	27,6%	4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9%	24,2%	5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9%	29,1%	6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0%	27,2%																																		
Класс объектов	Неактивный рынок																																																																											
	Среднее	Расширенный интервал																																																																										
Цены предложенных объектов																																																																												
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	11,2%	28,6%																																																																									
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	9,7%	24,8%																																																																									
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	14,0%	34,3%																																																																									
4.1. Земельные участки под ИЖС	19,2%	10,8%	27,6%																																																																									
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	8,9%	24,2%																																																																									
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	12,9%	29,1%																																																																									
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	11,0%	27,2%																																																																									
Корректировка на масштаб	1 2	0 0	Данная корректировка учитывает разницу в цене по площади, так как если объект имеет более большую площадь то цена 1 кв.м. уменьшиться, так же и наоборот, но в основном данная поправка имеет значение быть для площадей крупномасштабных. Исходя из текущего анализа рынка следует, что по г. Улан-Удэ, данных фактор не оказывает влияния на ценообразование аналогичных участков, так как земельные участки по офисно-торговую недвижимость являются самыми дорогими, и имеют очень ограниченное количество предложений.																																																																									
Корректировка на местоположение % в пределах города	1 2	+30% +30%	Наиболее значимый фактор для определения стоимости земельного участка. Так как район и окружающая застройка влияет на цену объекта. Данная поправка бралась согласно справочнику оценщика недвижимости-2020, том Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А. В данном случае корректировка потребуется для всех объектов Аналогов, так как объект оценки расположен в центре города, а объекты аналоги расположены в районах многоквартирной застройки. Анализ рынка на текущий момент по подобным объектам очень ограничен, предложений очень мало, и в нынешних условиях рынка, наиболее оказывающим фактором влияющим на стоимость , является местоположение, использование или вид разрешенного использования. Поэтому для расчета поправки было использованы данные статистического исследования, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости 2020г», под редакцией Лейфера Л.А. Том Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики, и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение . (стр. 171) Таблица 65 <table><tr><th rowspan="2">офисно-торговая застройка</th><th rowspan="2"></th><th colspan="6">аналог</th></tr><tr><th>I</th><th>II</th><th>III</th><th>IV</th><th>V</th><th>VI</th></tr><tr><td rowspan="6">объект оценки</td><td>I</td><td>1,00</td><td>1,14</td><td>1,30</td><td>1,37</td><td>1,30</td><td>1,49</td></tr><tr><td>II</td><td>0,88</td><td>1,00</td><td>1,14</td><td>1,21</td><td>1,14</td><td>1,31</td></tr><tr><td>III</td><td>0,77</td><td>0,88</td><td>1,00</td><td>1,05</td><td>1,00</td><td>1,15</td></tr><tr><td>IV</td><td>0,73</td><td>0,83</td><td>0,95</td><td>1,00</td><td>0,95</td><td>1,09</td></tr><tr><td>V</td><td>0,77</td><td>0,88</td><td>1,00</td><td>1,05</td><td>1,00</td><td>1,15</td></tr><tr><td>VI</td><td>0,67</td><td>0,76</td><td>0,87</td><td>0,92</td><td>0,87</td><td>1,00</td></tr><tr><td colspan="2">Типовые зоны в пределах города</td><td colspan="5">Описание зоны</td><td>Код</td></tr><tr><td colspan="2">Центр города</td><td colspan="5">Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может</td><td>I</td></tr></table>	офисно-торговая застройка		аналог						I	II	III	IV	V	VI	объект оценки	I	1,00	1,14	1,30	1,37	1,30	1,49	II	0,88	1,00	1,14	1,21	1,14	1,31	III	0,77	0,88	1,00	1,05	1,00	1,15	IV	0,73	0,83	0,95	1,00	0,95	1,09	V	0,77	0,88	1,00	1,05	1,00	1,15	VI	0,67	0,76	0,87	0,92	0,87	1,00	Типовые зоны в пределах города		Описание зоны					Код	Центр города		Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может					I
офисно-торговая застройка		аналог																																																																										
		I	II	III	IV	V	VI																																																																					
объект оценки	I	1,00	1,14	1,30	1,37	1,30	1,49																																																																					
	II	0,88	1,00	1,14	1,21	1,14	1,31																																																																					
	III	0,77	0,88	1,00	1,05	1,00	1,15																																																																					
	IV	0,73	0,83	0,95	1,00	0,95	1,09																																																																					
	V	0,77	0,88	1,00	1,05	1,00	1,15																																																																					
	VI	0,67	0,76	0,87	0,92	0,87	1,00																																																																					
Типовые зоны в пределах города		Описание зоны					Код																																																																					
Центр города		Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может					I																																																																					

			Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Районы многоэтажной жилой недвижимости независимо от года постройки: спальные микрорайоны, современные кварталы. Жилые микрорайоны старой советской застройки («хрущевки», «сталинки», «гостинки» и т.д.), а также новые спальные микрорайоны, жилые комплексы (построенные позднее 1990-х гг.). Территории данных ТТЗ включают в себя магазины шаговой доступности, коммунально-бытовые объекты и прочие объекты внутренней инфраструктуры.	V
--	--	--	--	--	---

Таблица 17 Корректировки для нежилых помещений 117 кв.м. и 150,3 кв.м.

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																																		
Цена продажи			Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений может достигать до -24%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В данном случае поправка составит – 13%.																																		
	1	-13	Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок																																		
	2	-13																																			
	3	-13																																			
	4	-13																																			
		<table><tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="3">Неактивный рынок</th></tr><tr><th>Среднее</th><th colspan="2">Расширенный интервал</th></tr><tr><td colspan="4">Цены предложений объектов</td></tr><tr><td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td><td>12.5%</td><td>8.0%</td><td>17.0%</td></tr><tr><td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td><td>15.0%</td><td>8.2%</td><td>20.8%</td></tr><tr><td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td><td>13.0%</td><td>7.5%</td><td>18.5%</td></tr><tr><td>4. Стрит-ритейл</td><td>12.5%</td><td>7.2%</td><td>17.8%</td></tr><tr><td>5. Объекты свободного назначения</td><td>15.0%</td><td>8.5%</td><td>20.5%</td></tr><tr><td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td><td>17.5%</td><td>11.0%</td><td>24.0%</td></tr></table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	8.2%	20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5%	20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%
Класс объектов	Неактивный рынок																																				
	Среднее	Расширенный интервал																																			
Цены предложений объектов																																					
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%																																		
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	8.2%	20.8%																																		
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%																																		
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%																																		
5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5%	20.5%																																		
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%																																		
Корректировка на местоположение	1	0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не применяется, так как все рассматриваемые объекты аналоги по местоположению схожи с объектом оценки, так как имеют равные пешеходные потоки, и транспортные потоки, и одинаково близко расположены к культурному историческому центру города.																																		
	2	0																																			
	3	0																																			
	4	0																																			
Корректировка на наличие отдельного входа	1	0	Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость. В данном случае корректировка не потребуется. все рассматриваемые объекты имеют схожий вид входа для подобной недвижимости, так как все нежилые помещения расположены в офисно-торговых комплексах.																																		
	2	0																																			
	3	0																																			
	4	0																																			
Корректировка на масштаб	1	0	Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так как на рынке недвижимости стоимость 1 кв.м. уменьшается при увеличении площади объекта, а так же и наоборот. В данном случае для объектов офисно-торгового назначения, небольшой площади в самом центре города, достаточно привлекательная недвижимость для любого вида деятельности, корректировка потребуется для Аналога 4 в размере + 14% (согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.																																		
	2	0																																			
	3	0																																			
	4	+14																																			

			Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи <table><tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="5">Объект аналог</th></tr><tr><th>Общая площадь, кв.м.</th><th>до 125</th><th>от 125 до 300</th><th>от 300 до 750</th><th>от 750 до 1500</th><th>от 1500</th></tr><tr><th rowspan="5">Объект оценки</th><td>до 125</td><td>1.00</td><td>1.14</td><td>1.20</td><td>1.55</td><td>2.00</td></tr><tr><td>от 125 до 300</td><td>0.88</td><td>1.00</td><td>1.05</td><td>1.36</td><td>1.78</td></tr><tr><td>от 300 до 750</td><td>0.83</td><td>0.95</td><td>1.00</td><td>1.29</td><td>1.67</td></tr><tr><td>от 750 до 1500</td><td>0.64</td><td>0.73</td><td>0.77</td><td>1.00</td><td>1.29</td></tr><tr><td>от 1500</td><td>0.50</td><td>0.57</td><td>0.60</td><td>0.78</td><td>1.00</td></tr></table>			Объект аналог					Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.78	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00
		Объект аналог																																													
		Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																								
Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00																																									
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.78																																									
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67																																									
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29																																									
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00																																									
Корректировка на парковку	1 2 3 4	0 0 0 0	В данном случае поправка не потребуется так как, все рассматриваемые объекты имеют схожие типы парковки.																																												
Корректировка на этаж	1 2 3 4	+11 +11 0 +11	Отличие на этажность играет не маловажную роль в формировании цены на недвижимость. Так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны и более востребованы. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. данное различие в небольших городах составляет 11%, следовательно корректировка для объектов аналогов № 1,2,4 составит +11%. Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th><th colspan="4">аналог</th></tr><tr><th>1 этаж</th><th>2 этаж и выше</th><th>цоколь</th><th>подвал</th></tr><tr><th rowspan="4">объект оценки</th><td>1 этаж</td><td>1.00</td><td>1.11</td><td>1.23</td><td>1.37</td></tr><tr><td>2 этаж и выше</td><td>0.90</td><td>1.00</td><td>1.11</td><td>1.23</td></tr><tr><td>цоколь</td><td>0.81</td><td>0.90</td><td>1.00</td><td>1.11</td></tr><tr><td>подвал</td><td>0.73</td><td>0.81</td><td>0.90</td><td>1.00</td></tr></table>	Этаж расположения		аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00													
Этаж расположения		аналог																																													
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																										
объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37																																										
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23																																										
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11																																										
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00																																										
Корректировка на отделку	1 2 3 4	0 0 0 0	Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости Так как объекты с хорошей отделкой будут более привлекательны, и стоить дороже чем объекты без отделки, но есть случаи когда цены на помещения без отделки совершенно не отличаются от цен недвижимости с отделкой в среднем состоянии. В данном случае корректировка не потребуется так как все рассматриваемые объекты имеют схожую степень отделки.																																												
Корректировка на площадь для объекта помещения площадью 150,3 кв.м. (в остальных случаях все корректировки одинаковы)																																															
Корректировка на масштаб	1 2 3 4	-12 -12 -12 0	В данном случае диапазон площади оцениваемого объекта 125-300 кв.м. , объекты аналоги 1,2,3 расположены в меньших диапазонах площадей. Следовательно для данных объектов корректировка составит – 12%, для объекта аналога 4 корректировка не потребуется, так как площадь в том же диапазоне площадей с оцениваемым помещением. Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи <table><tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="5">Объект аналог</th></tr><tr><th>Общая площадь, кв.м.</th><th>до 125</th><th>от 125 до 300</th><th>от 300 до 750</th><th>от 750 до 1500</th><th>от 1500</th></tr><tr><th rowspan="5">Объект оценки</th><td>до 125</td><td>1.00</td><td>1.14</td><td>1.20</td><td>1.55</td><td>2.00</td></tr><tr><td>от 125 до 300</td><td>0.88</td><td>1.00</td><td>1.05</td><td>1.36</td><td>1.78</td></tr><tr><td>от 300 до 750</td><td>0.83</td><td>0.95</td><td>1.00</td><td>1.29</td><td>1.67</td></tr><tr><td>от 750 до 1500</td><td>0.64</td><td>0.73</td><td>0.77</td><td>1.00</td><td>1.29</td></tr><tr><td>от 1500</td><td>0.50</td><td>0.57</td><td>0.60</td><td>0.78</td><td>1.00</td></tr></table>			Объект аналог					Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.78	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00
		Объект аналог																																													
		Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																								
Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00																																									
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.78																																									
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67																																									
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29																																									
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00																																									

Таблица 18. Обоснование корректировок для нежилого помещения расположенного на 2-ом этаже.
293,6 кв.м.

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																										
Цена продажи			Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений может достигать до -24%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В данном случае поправка составит – 13%. Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок																										
	1	-13	<table><tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="2">Неактивный рынок</th></tr><tr><th>Среднее</th><th>Расширенный интервал</th></tr><tr><td colspan="3">Цены предложений объектов</td></tr><tr><td>1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)</td><td>12.5%</td><td>8.0% - 17.0%</td></tr><tr><td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td><td>15.0%</td><td>8.2% - 20.8%</td></tr><tr><td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td><td>13.0%</td><td>7.5% - 18.5%</td></tr><tr><td>4. Стрит-ритейл</td><td>12.5%</td><td>7.2% - 17.8%</td></tr><tr><td>5. Объекты свободного назначения</td><td>15.0%</td><td>8.5% - 20.5%</td></tr><tr><td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td><td>17.5%</td><td>11.0% - 24.0%</td></tr></table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	8.2% - 20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% - 17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5% - 20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%
	Класс объектов	Неактивный рынок																											
		Среднее		Расширенный интервал																									
	Цены предложений объектов																												
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	8.2% - 20.8%																											
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%																											
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% - 17.8%																											
5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5% - 20.5%																											
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%																											
2	-13																												
3	-13																												
4	-13																												
Корректировка на местоположение	1	0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не применяется, так как все рассматриваемые объекты аналогии по местоположению схожи с объектом оценки, так как имеют равные пешеходные потоки, и транспортные потоки, и одинаково близко расположены к культурному историческому центру города.																										
	2	0																											
	3	0																											
	4	0																											
	Корректировка на наличие отдельного входа	1	0	Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость. В данном случае корректировка не потребуется.																									
2		0																											
3		0																											
4		0																											
Корректировка на масштаб		1	-12	В данном случае диапазон площади оцениваемого объекта 125-300 кв.м. , объекты аналогии 1,2,3 расположены в меньших диапазонах площадей. Следовательно для данных объектов корректировка составит – 12%, для объекта аналога 4 корректировка не потребуется, так как площадь в том же диапазоне площадей с оцениваемым помещением. Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продаж																									
	2	-12																											
	3	-12																											
	4	0																											
	Корректировка на парковку	1	0	В данном случае поправка не потребуется так как, все рассматриваемые объекты имеют схожие типы парковки.																									
2		0																											
3		0																											
4		0																											
Корректировка на этаж		1	0	Отличие на этажность играет не маловажную роль в формировании цены на недвижимость. Так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны и более востребованы. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В данном случае корректировка потребуется для Аналога 3 в размере – 10%, так как он расположен на первом этаже, в отличии от всех других рассматриваемых объектов.																									
	2	0																											
	3	-10																											
	4	0																											

			Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th><th colspan="4">аналог</th></tr><tr><th>1 этаж</th><th>2 этаж и выше</th><th>цоколь</th><th>подвал</th></tr><tr><th rowspan="4">объект оценки</th><th>1 этаж</th><td>1.00</td><td>1.11</td><td>1.23</td><td>1.37</td></tr><tr><th>2 этаж и выше</th><td>0.90</td><td>1.00</td><td>1.11</td><td>1.23</td></tr><tr><th>цоколь</th><td>0.81</td><td>0.90</td><td>1.00</td><td>1.11</td></tr><tr><th>подвал</th><td>0.73</td><td>0.81</td><td>0.90</td><td>1.00</td></tr></table>	Этаж расположения		аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00
Этаж расположения		аналог																																
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																													
объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37																													
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23																													
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11																													
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00																													
Корректировка на отделку	1 2 3 4	0 0 0 0	Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. Так как объекты с хорошей отделкой будут более привлекательны, и стоят дороже чем объекты без отделки, но есть случаи когда цены на помещения без отделки совершенно не отличаются от цен недвижимости с отделкой в среднем состоянии. В данном случае корректировка не требуется, так как все рассматриваемые объекты имеют схожую степень отделки.																															

Таблица 18а. Обоснование корректировок для нежилых помещений расположенных на 3-7 этажах

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																										
Цена продажи			Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений может достигать до -24%, согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В данном случае поправка составит – 13%. Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок																										
	1	-13	<table><tr><th rowspan="2">Класс объектов</th><th colspan="2">Неактивный рынок</th></tr><tr><th>Среднее</th><th>Расширенный интервал</th></tr><tr><th colspan="3">Цены предложений объектов</th></tr><tr><td>1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td><td>12.5%</td><td>8.0% - 17.0%</td></tr><tr><td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td><td>15.0%</td><td>8.2% - 20.8%</td></tr><tr><td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td><td>13.0%</td><td>7.5% - 18.5%</td></tr><tr><td>4. Стрит-ритейл</td><td>12.5%</td><td>7.2% - 17.8%</td></tr><tr><td>5. Объекты свободного назначения</td><td>15.0%</td><td>8.5% - 20.5%</td></tr><tr><td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td><td>17.5%</td><td>11.0% - 24.0%</td></tr></table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	8.2% - 20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% - 17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5% - 20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%
	Класс объектов	Неактивный рынок																											
		Среднее		Расширенный интервал																									
	Цены предложений объектов																												
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	8.2% - 20.8%																											
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%																											
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% - 17.8%																											
5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5% - 20.5%																											
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%																											
2	-13																												
3	-13																												
4	-13																												
Корректировка на местоположение	1	0	Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не применяется, так как все рассматриваемые объекты аналоги по местоположению схожи с объектом оценки, так как имеют равные пешеходные потоки, и транспортные потоки, и одинаково близко расположены к культурному историческому центру города.																										
	2	0																											
	3	0																											
	4	0																											
Корректировка на наличие отдельного входа	1	0	Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость. В данном случае корректировка не потребуется.																										
	2	0																											
	3	0																											
	4	0																											
Корректировка на масштаб (для все помещений которые расположены с 3-го по 7-ой этаж, так как один	1	-17	В данном случае диапазон площади оцениваемых объектов 300-750 кв.м. , объекты аналоги расположены в меньших диапазонах площадей. Следовательно для объектов аналогов № 1,2, 3 составит – 17%, для объекта Аналога 3 составит – 5%. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.																										
	2	-17																											
	3	-17																											
	4	-5																											

диапазон площадей)			Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи <table><tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="5">Объект аналог</th></tr><tr><th>Общая площадь, кв.м.</th><th>до 125</th><th>от 125 до 300</th><th>от 300 до 750</th><th>от 750 до 1500</th><th>от 1500</th></tr><tr><th rowspan="5">Объект оценки</th><td>до 125</td><td>1.00</td><td>1.14</td><td>1.20</td><td>1.55</td><td>2.00</td></tr><tr><td>от 125 до 300</td><td>0.88</td><td>1.00</td><td>1.05</td><td>1.36</td><td>1.76</td></tr><tr><td>от 300 до 750</td><td>0.83</td><td>0.95</td><td>1.00</td><td>1.29</td><td>1.67</td></tr><tr><td>от 750 до 1500</td><td>0.64</td><td>0.73</td><td>0.77</td><td>1.00</td><td>1.29</td></tr><tr><td>от 1500</td><td>0.50</td><td>0.57</td><td>0.60</td><td>0.78</td><td>1.00</td></tr></table>			Объект аналог					Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00
		Объект аналог																																													
		Общая площадь, кв.м.	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																								
Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00																																									
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76																																									
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67																																									
	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29																																									
	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00																																									
Корректировка на парковку	1 2 3 4	0 0 0 0	В данном случае поправка не потребуется так как, все рассматриваемые объекты имеют схожие типы парковки.																																												
Корректировка на этаж	1 2 3 4	0 0 -10 0	Отличие на этажность играет не маловажную роль в формировании цены на недвижимость. Так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны и более востребованы. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2021г. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В данном случае корректировка потребуется для Аналога 3 в размере – 10%, так как он расположен на первом этаже, в отличии от всех других рассматриваемых объектов. Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th><th colspan="4">аналог</th></tr><tr><th>1 этаж</th><th>2 этаж и выше</th><th>цоколь</th><th>подвал</th></tr><tr><th rowspan="4">объект оценки</th><td>1 этаж</td><td>1.00</td><td>1.11</td><td>1.23</td><td>1.37</td></tr><tr><td>2 этаж и выше</td><td>0.90</td><td>1.00</td><td>1.11</td><td>1.23</td></tr><tr><td>цоколь</td><td>0.81</td><td>0.90</td><td>1.00</td><td>1.11</td></tr><tr><td>подвал</td><td>0.73</td><td>0.81</td><td>0.90</td><td>1.00</td></tr></table>	Этаж расположения		аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00													
Этаж расположения		аналог																																													
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																										
объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37																																										
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23																																										
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11																																										
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00																																										
Корректировка на отделку	1 2 3 4	0 0 0 0	Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости Так как объекты с хорошей отделкой будут более привлекательны, и стоить дороже чем объекты без отделки, но есть случаю когда цены на помещения без отделки совершенно не отличаются от цен недвижимости с отделкой в среднем состоянии. В данном случае корректировка не потребуется так как все рассматриваемые объекты имеют схожую степень отделки.																																												

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

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S2 - сумма корректировок 2-го аналога;

Sn - сумма корректировок n-го аналога.

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

5.2. Сводные таблицы расчета справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

Далее представлены расчетные таблицы определения рыночной стоимости объектов имущества в рамках сравнительного подхода

Таблица 19. Расчет справедливой стоимости земельного участка

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	6 500 000	14 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	765	600	1700
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	10 833	8 235
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	10 833	8 235
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-17,2%	-17,2%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	8 970	6 819
8	Корректировки на местоположение %	оценка	30,0%	30,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	11 661	8 864
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	11 661	8 864
12	Корректировка на благоустройства, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	11 661	8 864
14	Корректировка на расположение относительно красной линии, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	11 661	8 864
16	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	30%	30%
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,30	1,30
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,77	0,77
19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5		1,54	
20	Весовой коэффициент	-	0,50	0,50
21	Сумма весов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 x стр.20 / стр.21)	-	5 831	4 432
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		10 263	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		765	
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 x стр.24)		7 851 195	
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)		7 850 000	

Таким образом справедливая стоимость земельного участка площадью 765 кв.м., расположенного по адресу Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, составляет (с учетом округления) :

7 850 000

(семь миллионов восемьсот пятьдесят тысяч) рублей.

Отсюда следует что справедливая стоимость земельного участка общей долевой собственностью 24 395/43 458 составляет 4 410 000 (с учетом округления):

4 410 000

(четыре миллиона четыреста десять тысяч) рублей.

Таблица 20 Расчет справедливой стоимости помещения площадью 117 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена предложения, руб.	оценка	5 000 000	6 500 000	4 500 000	8 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	117	63,2	86,1	64,7	133
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	79 114	75 494	69 552	63 910
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	79 114	75 494	69 552	63 910
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	68 829	65 679	60 510	55 602
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	68 829	65 679	60 510	55 602
10	Корректировка на наличие отдельно входа %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	68 829	65 679	60 510	55 602
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	14,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	68 829	65 679	60 510	63 386
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	68 829	65 679	60 510	63 386
16	Корректировка на этаж, %	оценка	11,0%	11,0%	0,0%	11,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	76 400	72 904	60 510	70 358
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	76 400	72 904	60 510	70 358
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	11%	11%	0%	25%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,11	1,11	1,00	1,25
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,90	0,90	1,00	0,80
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		3,60			
24	Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,28	0,22
25	Сумма весов	-	1,00			

26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	19 110	18 235	16 800	15 627
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		69 772			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		117			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)		8 163 331			
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		8 160 000			

Таким образом справедливая стоимость нежилого помещения площадью 117 кв.м. расположенного на 1 этаже, составляет (с учетом округления и без НДС):

8 160 000

(восемь миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей.

Таблица 21. Расчет справедливой стоимости помещения площадью 150,3 кв.м

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена предложения, руб.	оценка	5 000 000	6 500 000	4 500 000	8 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	150,3	63,2	86,1	64,7	133
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	79 114	75 494	69 552	63 910
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	79 114	75 494	69 552	63 910
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	68 829	65 679	60 510	55 602
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	68 829	65 679	60 510	55 602
10	Корректировка на наличие отдельно входа %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	68 829	65 679	60 510	55 602
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-12,0%	-12,0%	-12,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	60 570	57 798	53 249	55 602
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	60 570	57 798	53 249	55 602
16	Корректировка на этаж, %	оценка	11,0%	11,0%	0,0%	11,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	67 232	64 156	53 249	61 718
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	67 232	64 156	53 249	61 718
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	23%	23%	12%	11%

21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,23	1,23	1,12	1,11
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,81	0,81	0,89	0,90
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		3,42			
24	Весовой коэффициент		0,24	0,24	0,26	0,26
25	Сумма весов	-	1,00			
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	15 984	15 252	13 903	16 259
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		61 397			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		150,3			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)		9 228 000			
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		9 230 000			

Таким образом справедливая стоимость нежилого помещения площадью 150,3 кв.м. расположенного на 1 этаже, составляет (с учетом округления и без НДС):

9 230 000

(девять миллионов двести тридцать тысяч) рублей.

Таблица 22. Расчет рыночной стоимости помещения расположенного на 2-ом этаже площадью 293,6 кв.м.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена предложения, руб.	оценка	5 000 000	6 500 000	4 500 000	8 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	293,6	63,2	86,1	64,7	133
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	79 114	75 494	69 552	63 910
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	79 114	75 494	69 552	63 910
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	68 829	65 679	60 510	55 602
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	68 829	65 679	60 510	55 602
10	Корректировка на наличие отдельно входа %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	68 829	65 679	60 510	55 602
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-12,0%	-12,0%	-12,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	60 570	57 798	53 249	55 602
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	60 570	57 798	53 249	55 602
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	-10,0%	0,0%

17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	60 570	57 798	47 924	55 602
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	60 570	57 798	47 924	55 602
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	12%	12%	22%	0%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,12	1,12	1,22	1,00
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,89	0,89	0,82	1,00
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		3,42			
24	Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,23	0,28
25	Сумма весов	-	1,00			
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	15 000	14 313	10 895	15 422
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		55 630			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		293,6			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)		16 333 056			
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		16 330 000			

Справедливая стоимость в рамках сравнительного нежилого помещения площадью 293,6 кв.м. расположенного на 2 этаже, составляет (с учетом округления и без НДС):

16 330 000

(шестнадцать миллионов триста тридцать тысяч) рублей.

Таблица 23. Расчетная стоимость 1 кв.м. помещений расположенных на 3 и выше этажах, так как корректировки у них у всех одинаковые, стоимость 1 кв.м. так же одинакова, площади всех объектов расположены в одном диапазоне.

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена предложения, руб.	оценка	5 000 000	6 500 000	4 500 000	8 500 000
2	Общая площадь, кв.м.	318,4	63,2	86,1	64,7	133
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	79 114	75 494	69 552	63 910
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	79 114	75 494	69 552	63 910
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-13,0%	-13,0%	-13,0%	-13,0%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	68 829	65 679	60 510	55 602
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	68 829	65 679	60 510	55 602

10	Корректировка на наличие отдельно входа %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	68 829	65 679	60 510	55 602
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-5,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	57 128	54 514	50 223	52 821
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	57 128	54 514	50 223	52 821
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	-10,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	57 128	54 514	45 201	52 821
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	57 128	54 514	45 201	52 821
20	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14+16+18) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (Si)	оценка	17%	17%	27%	5%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,17	1,17	1,27	1,05
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,85	0,85	0,79	0,95
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		3,45			
24	Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,23	0,28
25	Сумма весов	-	1,00			
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	14 156	13 508	10 319	14 585
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		52 568			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		318,4			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)		16 737 776			
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		16 740 000			

Стоимость 1 кв.м. нежилых помещений расположенных на 3-ем и выше этажах, составит 52 568 руб./ кв.м. отсюда следует что в рамках сравнительного подхода справедливая стоимость помещений будет равна (стоимость 1 кв.м. * площадь помещения):

Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 318,4 кв.м. расположенного на 3 этаже, составляет (с учетом округления и без НДС):

16 740 000

(шестнадцать миллионов семьсот сорок тысяч) рублей.

Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 345,3кв.м. расположенного на 4 этаже, составляет (с учетом округления и без НДС):

18 150 000

(четырнадцать миллионов девятьсот десять тысяч) рублей.

Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 372,8 кв.м. расположенного на 5 этаже, составляет (с учетом округления и без НДС):

19 600 000

(девятнадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей.

Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 402,6 кв.м. расположенного на 6 этаже, составляет (с учетом округления и без НДС):

21 160 000

(двадцать один миллион сто шестьдесят тысяч) рублей.

Справедливая стоимость нежилого помещения площадью 433,2 кв.м. расположенного на 7 этаже, составляет (с учетом округления и без НДС):

22 770 000

(двадцать два миллиона семьсот семьдесят тысяч) рублей.

Таблица 24. Итог стоимости нежилых помещений в рамках сравнительного подхода.

Объект права	Справедливая стоимость руб
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	8 160 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	9 230 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	16 330 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	16 740 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	18 150 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5	19 600 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	21 160 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7	22 770 000
ИТОГО	132 140 000

В том числе справедливая стоимость земельного участка общей долевой собственностью
24 395/43 458

4 410 000

(четыре миллиона четыреста тысяч) рублей.

Таким образом, в процентном соотношении на площадь всех помещений (2433,2 кв.м. , стоимостью 132 140 000 руб.) приходится 0,0334 стоимости земельного участка.

$$4\,410\,000 / 132\,140\,000 = 0,0334$$

Таблица 25. Итоговая таблица

Наименование	Справедливая стоимость руб.	% стоимости земли в помещении	Доля Стоимости земли в помещении руб.	Рыночная стоимость помещения без учета земельного участка
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	8 160 000	0,0334	271 000	7 889 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	9 230 000		308 000	8 922 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	16 330 000		545 000	15 785 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	16 740 000		560 000	16 180 000

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	18 150 000		605 000	17 545 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	19 600 000		655 000	18 945 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	21 160 000		706 000	20 454 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	22 770 000		760 000	22 010 000
Итого	132 140 000		4 410 000	127 730 000

6. Согласование результатов расчетов различными подходами

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщик применял только сравнительный подход.

В результате применения данного подхода получен следующий результат:

- затратным подходом: Не применялся.
- сравнительным подходом: 132 140 000 руб.
- доходным подходом: не применялся

На основе проведенного анализа итоговый результат оценки недвижимости определяется на основе приоритетного подхода – сравнительного подхода с использованием подкрепляющего подхода – доходного подхода. Согласование результатов сравнительного и доходного подхода осуществлялось экспертным методом, в данном случае согласование не требуется, так как был применен только сравнительный подход.

Полученная справедливая стоимость нежилого помещения, с удельным показателем стоимости 52 568 руб./ кв.м., 55 630 руб./ кв.м., 61 397 руб./ кв.м. и 69 772 руб./ кв.м. укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты, полученный при анализе рынка от 36 444 руб. до 208 333, поэтому можно сделать вывод о достоверности расчета.

Так же в условиях кризиса, стоит обратить внимание на неопределенность цен на рынке. Многие снижают цены, чтобы реализовать объекты, а многие завышают цены на объекты, чтобы заморозить продажи.

6. Итоговое заключение о справедливой стоимости оцениваемого объекта

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

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

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

Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом. 13, составляет (с учетом округления и без НДС):

132 140 000

(сто тридцать два миллиона сто сорок тысяч) рублей

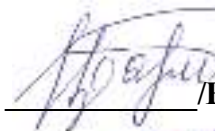
В том числе

№ п/п	Объект права	Кадастровый (условный) номер	Справедливая стоимость руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для строительства культурно-торгового комплекса. Площадь: общая 765 кв.м.	03:24:01 12 06:420	4 410 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	03:24:011206:2025	7 889 000
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	03:24:011206:2024	8 922 000
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	03:24:011206:1767	15 785 000
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	03:24:011206:1766	16 180 000
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	03:24:011206:1768	17 545 000
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	03:24:011206:1772	18 945 000
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	03:24:011206:1770	20 454 000
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	03:24:011206:1769	22 010 000
10	Итого		132 140 000

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

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

Оценщик

 **/Бадмацыренова Ц.А./**

**Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»**

 **/Бадмацыренова Ц.А./**

12 апреля 2022 г.

7. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Перечень использованных при проведении оценки данных

Анализ рынка объекта оценки

Базы данных агентств недвижимости: интернет ресурсы.

Перечень используемых источников информации

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая от 30.11.1994 г №51 ФЗ (ред. от 28.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2021)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 26.01.1996 г №14 ФЗ (ред. от 09.03.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.07.2021)
3. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31.07.1998 г. №146 ФЗ (ред. от 20.04.2021)
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136 ФЗ (ред. от 02.07.2021)
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в ред. от 31.07.2020 г.)
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297;
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298;
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
10. Свод стандартов оценки Русского общества оценщиков СПОД РОО 2020;
11. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 26.03.2003г.;

Специальная литература:

- 12.Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
- 13.Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
- 14.Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
- 15.Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
- 16.Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р) Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР, г. Москва, 1990г.;
- 17.Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
- 18.Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
- 19.Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
- 20.Справочник оценщика недвижимости -2018 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Нижний Новгород, 2018.
- 21.Справочник оценщика недвижимости -2020 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, для городов с численность до 500 тыс. человек. , Нижний Новгород, 2020г. под редакцией Лейфера Л.А.
- 22.Справочник оценщика недвижимости -2020 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты , текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. , Нижний Новгород, 2020г. под редакцией Лейфера Л.А.
- 23.Справочник оценщика недвижимости -2020 г. Том. Земельные участки, Нижний Новгород, 2020.
24. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti_statya.pdf
25. Методические разъяснения по определению стоимости в условиях пандемии COVID-19 https://srosovet.ru/press/news/300320/?utm_source=email

Приложение 1 Фотографии объектов



помещения на 1 ом этаже

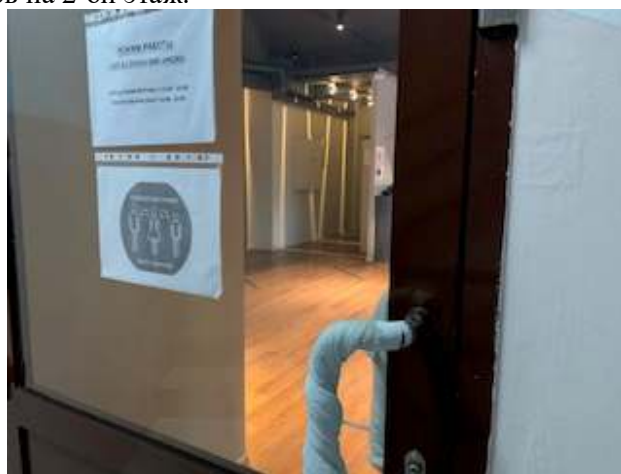
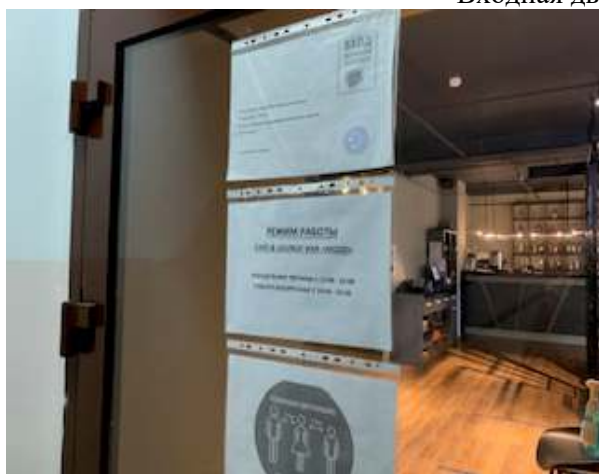




Помещения на 1-ом этаже



Входная дверь на 2-ой этаж.



помещение было закрыто Помещения на 2-ом этаже



Входная дверь на 3-ий этаж.



3 этаж



Входная дверь 4 этаж





Помещения 4 этаж.



Входная дверь 5 этаж





Входная дверь 6 этаж





Помещение 6 этаж





Приложение 2 Копии документов Заказчика


ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Бурятия

Дата выдачи: 23.05.2013 г.

Документы-основания:
Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №1 от 29.03.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 29.03.2010 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации:
1727-94197977.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Квант" Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные
Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых
счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и
счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане:
1,2,3,4,5,6,7,8,9,10. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом №13, пом. 1

Кадастровый (или условный) номер:
03:24:011206:2025

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
23.05.2013 г. сделана запись регистрации № 03-01/002/2013/490

Регистратор:  / Ишеева Э. Б. /

03-АА 333692




**КОПИЯ
ВЕРНА**



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Бурятия

Дата выдачи: 23.05.2013 г.

Документы-основания:

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №1 от 29.03.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 29.03.2010 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации:
1727-94197977.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Квант" Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные
Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых
счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и
счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150,3 кв.м., номера на поэтажном
плане: 1,2,3,4,5,6,7. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом №13, пом. XII

Кадастровый (или условный) номер:

03:24:011206:2024

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
23.05.2013 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/2013-491

Регистратор:

/ Ишсеева Э. Б. /



03-АА 333691



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Буряков В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Бурятия

Повторное, взамен свидетельства №013741 серия 03-АА от 20.07.2010 г.

Дата выдачи: 20.07.2010 г.

Документы-основания:
Приказа доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г.; Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации:
1727-94197977.
Заявка на приобретение инвестиционных паев №4 для физических лиц от 13.06.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 18.06.2010 г.
Изменения и дополнения к Приказу доверительного управления Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 30.04.2010 г. Дата регистрации:
13.05.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977-1.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Квант". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные
Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных личных
счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и
счетов депозитариев инвестиционных паев.

Вид права: общее долевая собственность. 24395/43458

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - для строительства
культурно-торгового комплекса. Площадь: 765 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балзахилова

Кадастровый (или условный) номер:
03-24-0112-06-420

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
20.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/773/2010-158

Регистратор: / Бурдасов Э. Н.-Ж.



03-АА 013611

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 15.04.2010 г.

Документы-основания:

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №1 от 29.03.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 29.03.2010 г.
Протокол доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации:
1723-04197977.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Квант". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные
Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации права
на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных личных
счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и
счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293,6 кв.м., из них на
подземном плане: П. 1-5. Этаж: 2

Адрес (местоположение):

Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Багтахникова, дом №13

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/030/2010-298

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
15.04.2010 г. «жизненная запись» регистрации № 03-03-01/082/2010-227

Регистратор:

/ Басалва Е. В. /

03-АА 624117



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 15.04.2010 г.

Документы-основание:
Заявка на приобретение инвестиционных паев (информация дана № ГИИ 26.04.2010 г.)
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 24.03.2010 г.
Принятие договора купли-продажи инвестиционных паев (информация дана № ГИИ 26.04.2010 г.)
Заявление о государственной регистрации права от 02.04.2010 г. Дата регистрации: 02.04.2010 г. Номер государственного кадастрового номера: 03-05-01/004-2010-299

Субъект (субъекты) права:
Покупатель инвестиционных паев Заурманов Павел Иванович, индивидуальный предприниматель, зарегистрированный по месту жительства по адресу: г. Улан-Удэ, ул. Кирова, д. 118, кв. 4, кадастровый номер: 03-05-01/004-2010-299, государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним, в Едином государственном реестре недвижимости от 15.04.2010 г. кадастровый номер регистрации: 03-05-01/004-2010-308

Вид права: право собственности

Объект права:
Право собственности, личное пользование, площадь: 118,4 кв. м, кадастровый номер: 03-05-01/004-2010-299, адрес (наименование):
Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кирова, д. 118

Кадастровый (или кадастровый) номер:
03-05-01/004-2010-299

Существующие ограничения (обременения) права: Заурманов Павел Иванович
в Едином государственном реестре недвижимости от 15.04.2010 г. кадастровый номер регистрации: 03-05-01/004-2010-308

Регистратор: Павел В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

03-АА 624116

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 15.04.2010 г.

Документы-основания:
Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №1 от 29.03.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 29.03.2010 г.
Приказ доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Квиз" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации
1723-04197972.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Квиз". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные
Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных эмиссии
счетов владельцев инвестиционных паев и реестра владельцев инвестиционных паев и
счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345,3 кв.м., номера по
меткационному плану: IV: 1-4, Этаж: 4.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Байтакинова, дом №13

Кадастровый (или условный) номер:
03-03-01/030/2010-300

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление,
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
15.04.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/082/2010-329

Регистратор:  / Вихарь Е. В. /

03-АА 524115





**КОПИЯ
ВЕРНА**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 15.04.2010 г.

Документы-основания:

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №1 от 29.03.2010 г.

Акт приема-передачи недвижимого имущества от 29.03.2010 г.

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации:
1727-04/197977.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Квант". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные
Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых
счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и
счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на
плановом плане: V: 1-4. Этаж: 5.

Адрес (местоположение):

Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом №13

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/030/2010-301

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
15.04.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/082/2010-330

Регистратор:

/ Бахарева Е. В. /

03-АА 624114



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 15.04.2010 г.

Документы-основание:

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №1 от 29.03.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 29.03.2010 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации:
1727-04197977.

Субъект (субъекты) права:

Издателям инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Квант". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные
Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных записей
счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и
счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402,6 кв.м., номера по
планируем. плану: VI-1-6. Этаж: 6.

Адрес (местоположение):

Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балаянова, дом №13

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/030/2010-302

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
15.04.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/082/2010-331

Регистратор:

/ Болосов Е. В. /

03-AA 624118



Генеральный директор
Евсеев В. В.

КОПИЯ
ВЕРНА

Генеральный директор
Евдокимов В.А.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Бурятия

Дата выдачи: 20.07.2010 г.

Документы-основания:
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Кидит" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации:
1727-04/07977;
Заявка на приобретение инвестиционных паев №4 для физических лиц от 15.06.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 18.06.2010 г.
Изменения и дополнения к Правилам доверительного управления Закрытым паевым
инвестиционным фондом недвижимости "Кидит". Дата регистрации: 13.05.2010 г. Номер
регистрации: 1727-04/197977-1.

Субъект (субъекты) права:
Пакетом из инвестиционных паев "Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Кидит". Собственники данного объекта недвижимости и доли в нем, предусмотренные
Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных, внесенных
владельцами инвестиционных паев в реестр владельцев инвестиционных паев и
счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:
Нежилое помещение, типовой: нежилое, Подвал, общая 433,2 кв.м., номер из
инвентарного листа: VII: 1-4. Этаж: 7.
Адрес (местонахождение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Застава, дом №13

Кадастровый (или условный) номер:
03-07-01/030/2010-303

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
и/или в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
от 07.2010 г., сделана запись регистрации № 03-07-01/170/2010-157

Регистратор:

Листов 1 из 2

03-АА 013740

АУ РБ "Гостехинвентаризация - Республиканское БТИ"
(полное наименование организации)
Улан-Удэнский филиал

КОПИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание (часть здания)

Наименование: Культурно-торговый комплекс I очередь (блок 1,2)

(объект культурного наследия)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
(архитектурный объект)

Адрес (местонахождение):

Республика Бурятия

Район

Город (пр. поселение) г. Улан-Удэ

Район города Советский

Улица Балгахинова, № 13

Инвентарный номер	1562/р					
Условный номер						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на: 23 ноября 2009 г.

Дата выдачи технического паспорта:

СОГЛАСОВАНО

Наименование собственника объекта
недвижимости на дату составления
технического паспорта

Покровский Вячеслав Семенович

Подпись (полное имя, отчество)

подпись

М.П.

Наименование организации технической
инвентаризации, осуществляющей составление
технического паспорта

АУ РБ "Гостехинвентаризация -
Республиканское БТИ", Улан-Удэнский филиал
начальник филиала

Панкратова С.Г.

Подпись (полное имя, отчество)

подпись

4-4 4-4



II. Dictionnaire des mots et des phrases, etc.



III. Канализационные сооружения, здания и строения, в:



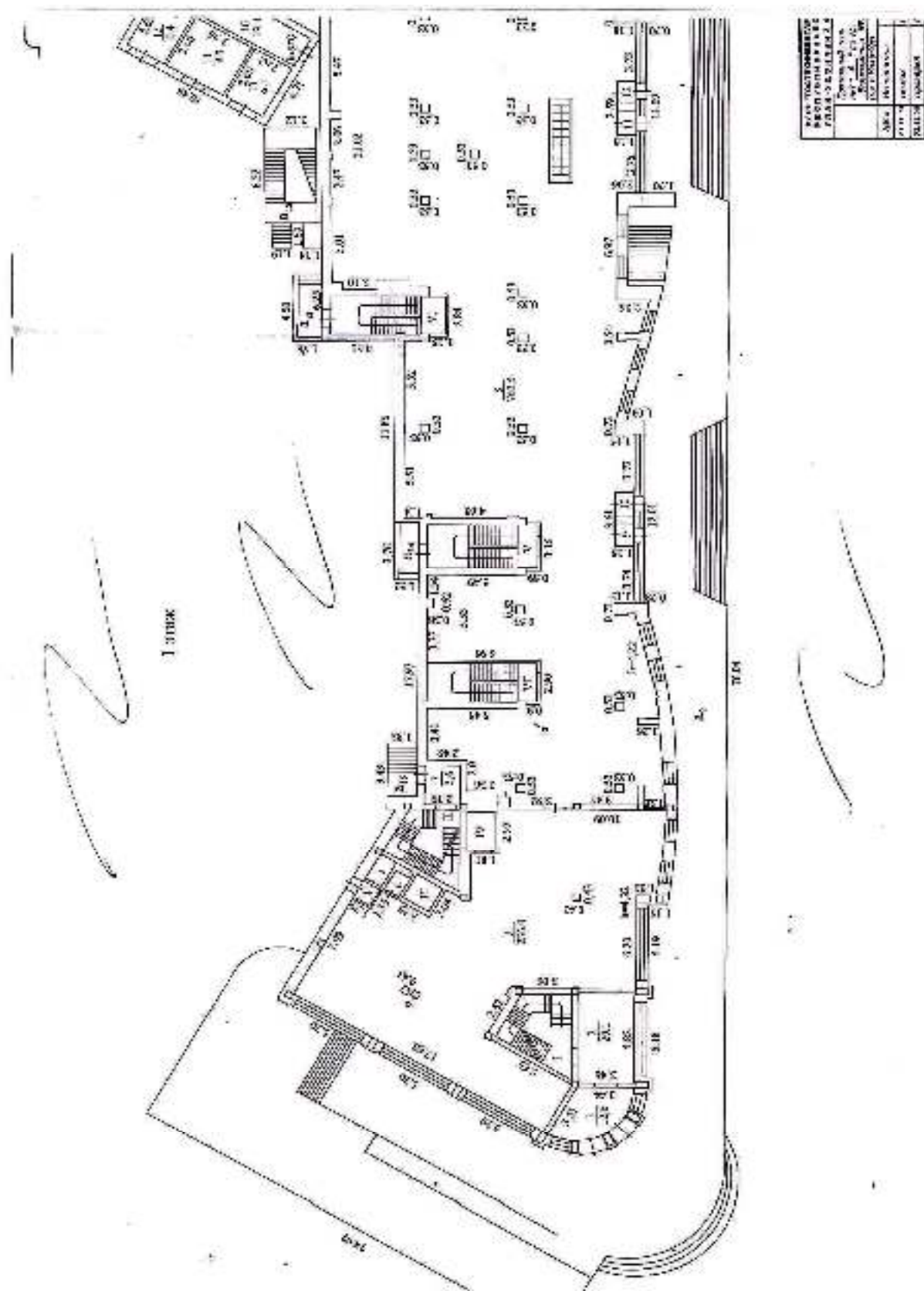
IV. Общие сведения

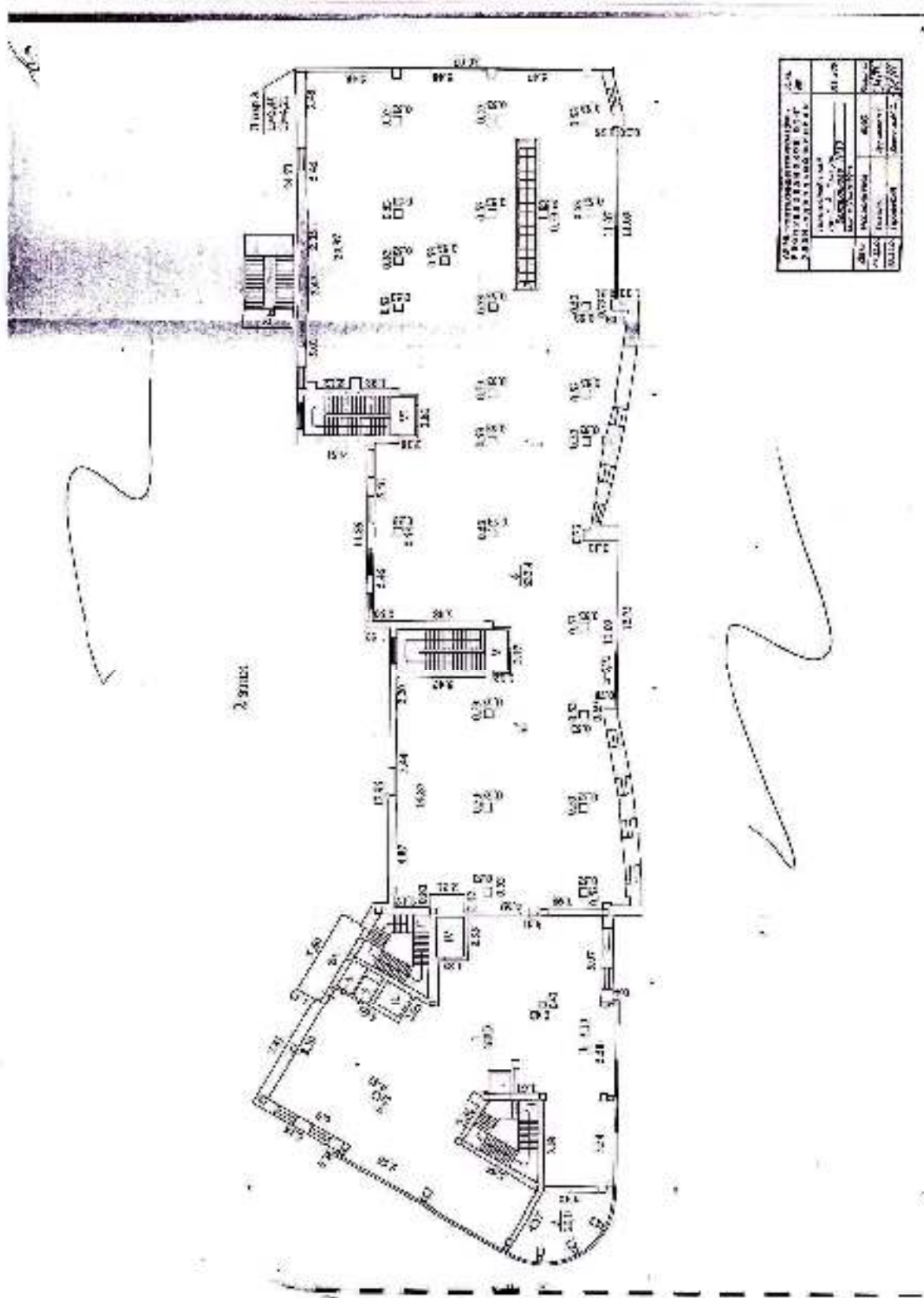
Назначение	Апартаменты торгово-клубные
Использование	Для размещения
Срок эксплуатации	200
Классификация мест (категория)	

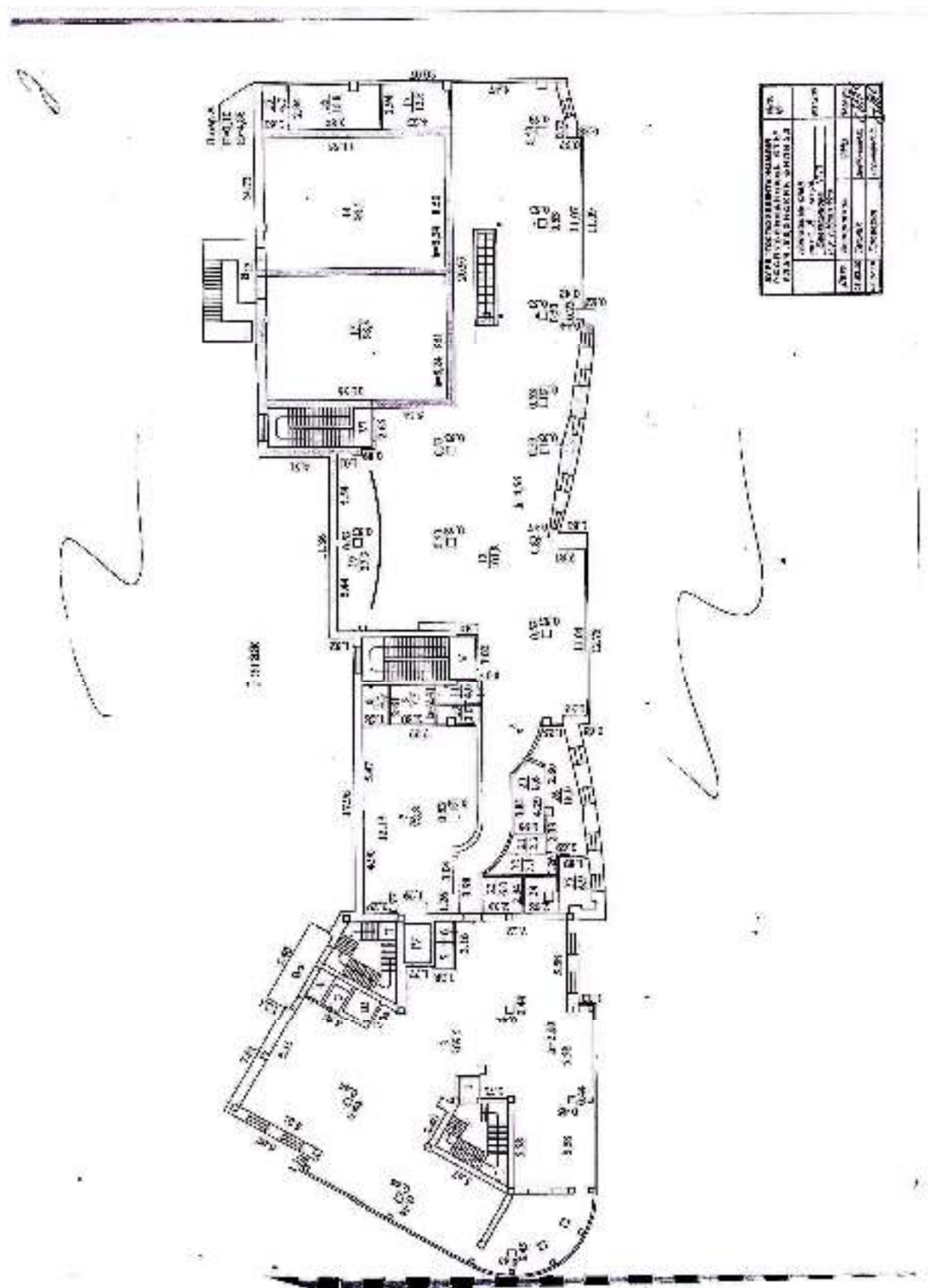
V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей
(подвалов, пристроек и т.п.)

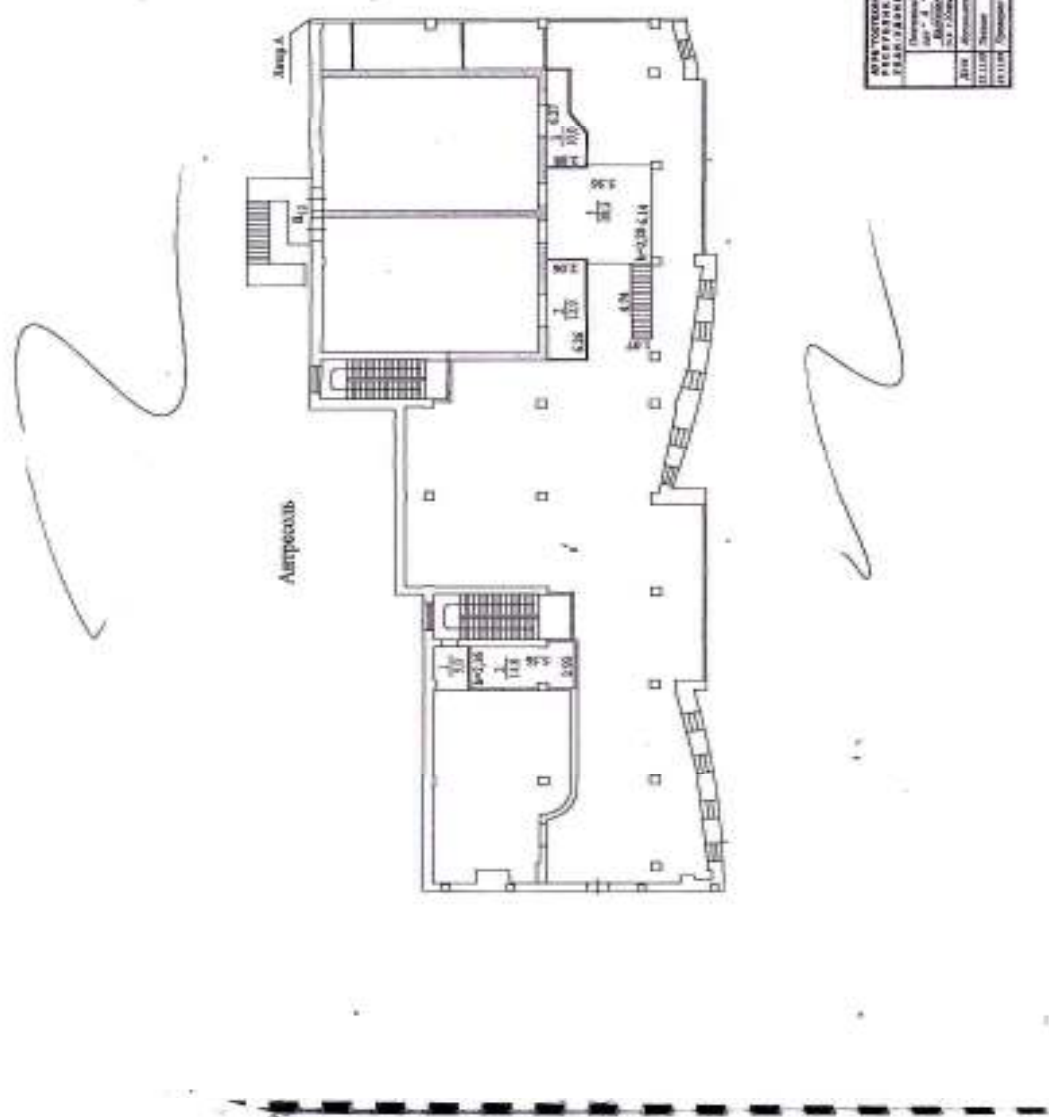
Литера	Наименование	Формулы для расчета по техническим измерениям	Площадь	Высота	Объем	
1	2	3	4	5	6	
Литера А, А1 Крышная торговая площадка						
А	Основное строение	336,1	1 этаж	1336,1	4,22	60
А	Основное строение	320,7	2 этаж	320,7	3,4	120
А	Пристрой к строению	7,1		7,1	3	20
А	Пристрой к строению	939,5		939,5	4,21	112
А	Пристрой к строению	405,3	3 этаж	405,3	3,1	126
А	Основное строение	948,3	4 этаж	948,3	3,96	483
А	Основное строение	434,9	5 этаж	434,9	3,17	133
А	Основное строение	636,1		636,1	3,37	119
А	Основное строение	167,3	3 этаж	167,3	3,1	140
А	Основное строение	497,1	6 этаж	497,1	3,17	154
А	Основное строение	328,1	7 этаж	328,1	3,17	164
А	Основное строение	659,3	8 этаж	659,3	3,09	179
А	Основное строение	282,7	9 этаж	282,7	3,1	186
А	Основное строение	174,3	10 этаж	174,3	3	112
			Крышная площадка А			
А	Подвалы в 1 этаж	365		8326,8		2170
А	Безвальный этаж	917,0		160,3	3,6	25
				317	3,79	333
			Крышная площадка А1			
			1282,7		7308	
А	Вход в торговый этаж	1,8		1,8		
А1	Вход	9,2		9,2		
А2	Вход	9,2		9,2		
А3	Вход	9,2		9,2		
А4	Вход	9,2		9,2		
А5	Вход	9,2		9,2		
А6	Вход	9,2		9,2		
А7	Вход	9,2		9,2		
А8	Вход	9,2		9,2		
А9	Вход	9,2		9,2		
А10	Смотровая площадка	320,7		320,7		
А11	Вход в торговый этаж	8,8		10,3		
А12	Вход	22,9		22,9		
А13	Вход	7,8		7,8		
А14	Вход	5,7		5,7		
А15	Вход	9,3		9,3		
Итого по зданию (Литера А, А1 Крышная торговая площадка)			12753,2		33210	

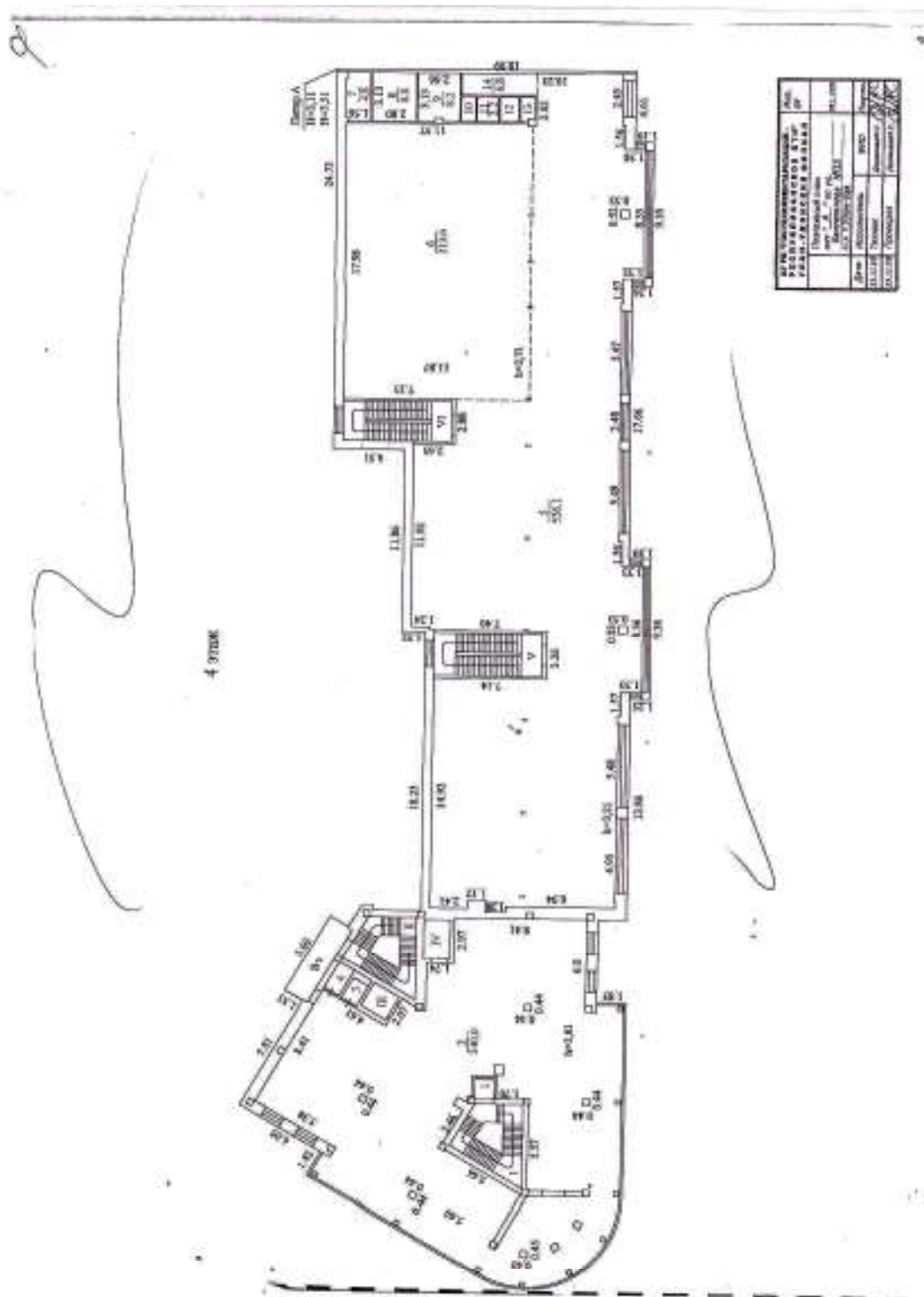
Литера	Наименование	Формулы для расчета по техническим измерениям	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6

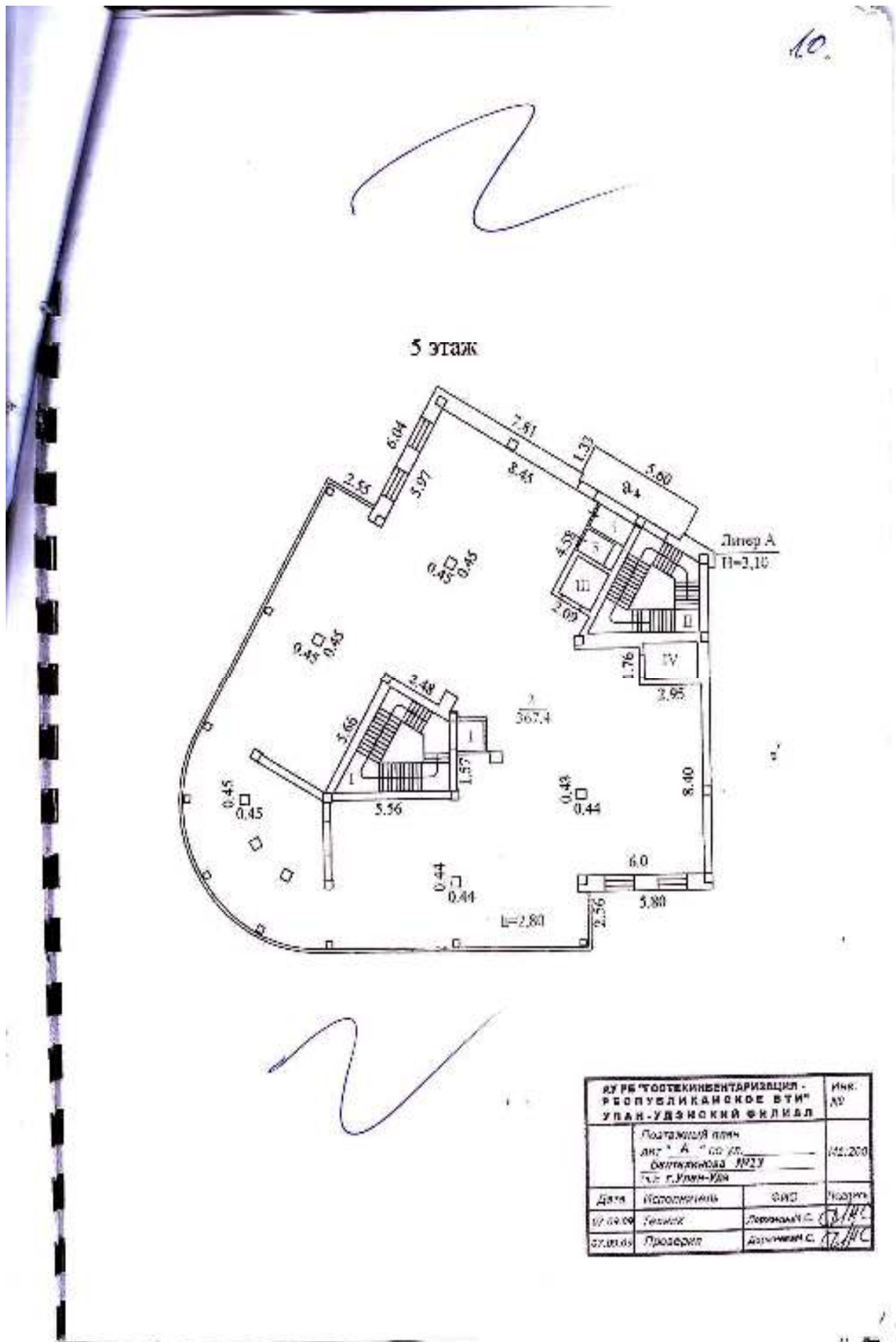






[illegible]

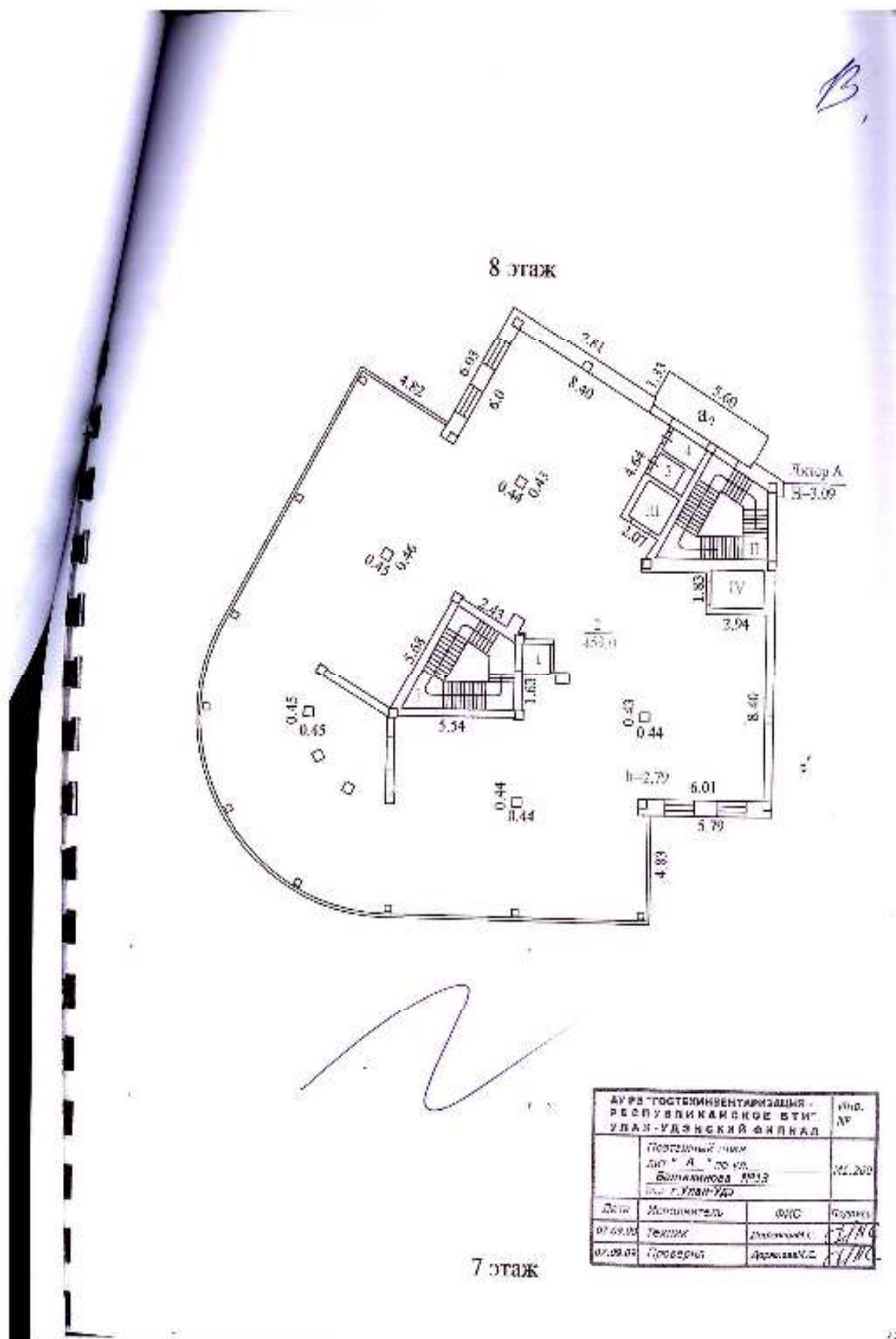




44



АУРБ "ГОСТИНИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВУП" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Имя, Фамилия
Гостиница/отель/пансионат №1 "А" г. Улан-Удэ Балтийский №23 г. Улан-Удэ			М.П.
Дата	Исполнитель	Фамилия	Подпись
07.04.09	Техник	Доржиева С.	С/М
07.05.09	Проверка	Доржиева С.	С/М





КУРС ГОСТЕКИНЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВТИ Улан-Удэнский филиал		Имя, фр
Полученный платеж № А * по ул. Баянжонного №13 г.с.Улан-Удэ		№ 200
Дата	Исполнитель	ФНО
07.09.09	Тяжко	дворжанский С.
07.09.09	Прохорова	Леонович С.



VI. Экспликация к поэтажному плану

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Начисл. доплата	Номер до записи	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру, м ²				Высота помещений по внутреннему обмеру, м
						Общая	Служебная	Вспомогательная	Подсобная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
23.11.2009	А	1		1	Коридор	12,6		12,6		4,22
				2	Коридор	20,1		20,1		
				3	Офис	236	236			
				4	Тамбур	1,4		1,4		
				5	Санузел	2,1		2,1		
				6	Санузел	1,4		1,4		
				7	Тамбур	5,6		5,6		
				8	Торговый зал	762,5	762,5			
				9	Тамбур	1,6		1,6		
				10	Тамбур	1,6		1,6		
				11	Тамбур	1,6		1,6		
				12	Тамбур	1,7		1,7		
				13	Трансформаторная подстанция	9,4	9,4			3,7
				14	Трансформаторная подстанция	14,2	14,2			
				15	Трансформаторная подстанция	9,4	9,4			
				16	Трансформаторная подстанция	19,4	19,4			
Итого по этажу:						1100,7	1051	49,7	0	
				I	Лестничная клетка	12,2		12,2		4,22
				II	Лестничная клетка	7,4		7,4		
				III	Лифт	3,2		3,2		
				IV	Лифт	4,2		4,2		
				V	Лестничная клетка	19,3		19,3		
				VI	Лестничная клетка	18		18		
				VII	Лестничная клетка	17,3		17,3		
Итого:						81,7		81,7		
	2			1	Тамбур	1,7		1,7		3,1
				2	Офис	268,2	268,2			
				3	Санузел	1,6		1,6		
				4	Санузел	2,1		2,1		
				5	Офис	20	20			
				6	Торговый зал	832,4	832,4			3,91
				7	Оскалатор	13,9		13,9		
Итого по этажу:						1139,9	1120,6	49,3		
				I	Лестничная клетка	14,6		14,6		3,1
				II	Лестничная клетка	14,4		14,4		
				III	Лифт	3,2		3,2		
				IV	Лифт	4,2		4,2		
				V	Лестничная клетка	19,3		19,3		3,91
				VI	Лестничная клетка	18		18		
Итого:						74,1		74,1		
	3			1	Тамбур	1,6		1,6		2,8

		2	Офис	339,5	339,5		2,8
		3	Склад	1,7		1,7	
		4	Склад	2,1		2,1	
		5	Склад	2		2	
		6	Склад	1,5		1,5	
	XI	7	Земельный участок	78,8	78,8		4,56
		8	Склад	4,3		4,3	2,41
		9	Склад	7,3		7,3	
		10	Склад	3		3	
		11	Склад	4		4	
		12	Офис	401,8		401,8	4,56
		13	Земельный участок	98,7	98,7		5,21
		14	Земельный участок	98,1	98,1		
		15	Склад	4,7		4,7	4,56
		16	Склад	16,8		16,8	
		17	Склад	12,6		12,6	
		18	Эскалатор	9		9	
		19	Вар	27,9	27,9		
		20	Масляная станция и электродвигатель	8,6		8,6	
		21	Гидробол	3,6		3,6	
		22	Коридор	5,7		5,7	
		23	Канализационная	6		6	
		24	Масляная станция и электродвигатель	4,5		4,5	
		25	Двигатель в деке	6,9	6,9		
		26	Горячий деке	8	8		
			Итого:	1139,7	627,5	502,2	
Амрадо		1	Коридор	5		5	2,18
		2	Канализационная	14,8	14,8		
			Итого:	19,8	14,8	5	
		1	Гидробол	18,3		18,3	2,2
		2	Канализационная	12,9	12,9		
		3	Канализационная	0	0		
			Итого:	31,2	22,9	18,3	
			Итого по объектам:	1227,6	622,1	605,2	
		I	Лестничная клетка	14,4		14,4	2,8
		II	Лестничная клетка	14,4		14,4	
		III	Лифт	3,2		3,2	
		IV	Лифт	4,3		4,3	
		V	Лестничная клетка	20,9		20,9	4,56
		VI	Лестничная клетка	16,9		16,9	
			Итого:	74,1		74,1	
IV		1	Гидробол	1,5		1,5	2,81
		2	Офис	340	340		
		3	Склад	1,4		1,4	
		4	Склад	2,1		2,1	
	XI	5	Земельный участок	576	576		3,21
		6	Земельный участок	211,6	211,6		2,71
		7	Склад	4,8		4,8	3,21
		8	Склад	8,8		8,8	
		9	Склад	8,2		8,2	
		10	Склад	1,4		1,4	
		11	Склад	2,2		2,2	
		12	Склад	1,9		1,9	
		13	Склад	1,1		1,1	
		14	Коридор	6,8		6,8	
			Итого по объектам:	1120,5	1079,7	40,8	
		1	Лестничная клетка	14,4		14,4	
		2	Лестничная клетка	14,4		14,4	

97

23 00.00 54

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Листера А Основное строение. Культурно-торговый комплекс

Год постройки: 2009

Группа капитальности: I

Число этажей: 9

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Целевые коэффициенты (поправка к уд. весу)	Уд. вес конструктивных элементов после приближения целевых коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к среднему (пр. 7) 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	Монолитные железобетонные	Хорошее					
2	Стены и перегородки	Каркас железобетонный, монолитные железобетонные, частично кирпичные	Хорошее					
3	Перекрытия	Железобетонные монолитные	Хорошее					
4	Крыша	Металлическая	Хорошее					
5	Полы	Бетонные, плитка	Хорошее					
6	Проемы							
	Проемы оконные	Стеклопакеты	Хорошее					
	Проемы дверные	Филеплатные, ПВХ	Хорошее					
7	Отделочные работы	Внутренняя - штукатурка, окраска Наружная - фасадная плитка	Хорошее				4	
8	Внутренние сантехнич. и электротехнич. работы	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение центральные	Хорошее					
9	Прочие работы	Крыльцо, балконы, смотровая площадка	Хорошее					
Итого								

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумма процента износа в строении (пр. 9) * 100}}{\text{сумма амортизированных элементов (пр. 7)}} = \frac{4}{100} = 4\%$

Эксперт А1 Цокольный этаж
зд. постройки 2009

Группа капитальности: I

Число этажей: 9

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценовые коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элементов после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к среднему (гр. 7*гр.8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	Монолитные железобетонные	Хорошее					
2	Стены и перегородки	Монолитные железобетонные	Хорошее					
3	Перекрытия	Монолитные железобетонные	Хорошее					
4	Крыша							
5	Полы	Бетонные, плитка	Хорошее					
6	Проемы дверные	Металлические	Хорошее					
	Проемы оконные	Стеклопакеты	Хорошее					
7	Отделочные работы	Внутренняя - штукатурка, окраска	Хорошее					
8	Внутренние сантехнич. и электротехнич. работы	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение центральные	Хорошее					
9	Прочие работы	Вход в цокольный этаж	Хорошее					
Итого								

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процентов износа к среднему (гр.9)*100}}{\text{сумму стандартизированных удельных износов (гр.7)}} = \frac{0*100}{100} = 0$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Год постройки:

Группа капитальности:

Число этажей:

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценовые коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элементов после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к среднему (гр.7*гр.8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процентов износа к среднему (гр.9)*100}}{\text{сумму стандартизированных удельных износов (гр.7)}} = \frac{0*100}{100} = 0$

Наименование интервьюируемых		Указан ли вид наказания	Измерение	Указаны ли меры наказания	Указан ли 422.10 таблицы	Измерение	Указаны ли меры наказания	Указан ли 422.10 таблицы	Измерение	Указаны ли меры наказания
Фамилия И.О.										
Степень образования										
Город рождения										
Хранит										
Год										
Пол										
Возраст										
Временное место										
Вид трудоустройства										
Прочие работы										
		Уточн			Итого			Един		

IX. Техническое описание двояковыпуклых сооружений			
Листера	Наименование сооружений	Материалы и конструкция	Продолжение
1	2	3	4

23

Х. Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	№ строения	№ таблица	Материалы	Поправки			Стоим. изм. после примен. поправ. коэфф.	Объем - куб. м, площадь - кв. м, кол-во - штук	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.
					Стоимость, измеренная по таблице	Поправка на кол- во единиц	Удельный вес части здания					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
В ценах 1970 года												
Литера А. А1. Культурно-торговый комплекс												
А	Основное строение									754368	5	716782
А1	Цокольный этаж									83490	5	79316
Итого по зданию Литера А, А1. Культурно-торговый комплекс										837998		796098

ХI. Общая инвентаризационная стоимость строений и сооружений

В ценах этого года	Основные строения		Служебные постройки		Дворовые постройки		Восст.	
	Восстано- вительная	Действи- тельная	Восстано- вительная	Действи- тельная	Восстано- вительная	Действи- тельная	Восстано- вительная	Действи- тельная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1970	837998	796098					837998	796098

XII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

№ п.п.	Наименование документа	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечания
1	2	3	4	5	6
1	План земельного участка		1:500		
2	Плотажный план дома	23.11.2009	1:100	12	
3	Технический паспорт	23.11.2009		12	

Дата выполнения работ	Исполнитель			Проверил (бригадир)	
	Должность	Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
23.11.2009	Техник	Доржиева М. С.	<i>ДМС</i>	Доржиева М. С.	<i>ДМС</i>

XIII. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	« 03 » февраля 2010 г.	« » » 200 г.	« » » 200 г.
Обследовал	<i>Доржиева М. С. ДМС</i>		
Проверил	<i>Доржиева М. С. ДМС</i>		

К сведению собственника домовладения

1. Технический паспорт на домовладение является основным документом, содержащим технические сведения о домовладении.
2. Технический паспорт НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН в случае установления перестановки или переоборудования.
3. Обо всех случаях переоборудования или переустройства домовладения собственник должен сообщить в организации технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.
4. Технический паспорт не является правоустанавливающим документом.

Доржиева М. С.



БУ РБ «Гостехинвентаризация – Республиканское БТИ»
Улан-Удэ – Удэвский филиал

Технический паспорт

на помещение XII

Наименование: **Нежилое помещение**
(основное назначение)

Адрес (местонахождение):

Регион **Бурятия**
Район **Советский**
Город (другие поселения) **Улан-Удэ**
Улица (улицы) **Батгахинова**
Квартал
Дом № **13**

Идентификационный номер	33:24:01_1562/р					
Условный номер						
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на **28** января **2013** г.

Дата выдачи технического паспорта **· · · · ·** 201 **·** г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
ООО «УМ» «Финанс Трейд» ООО «Монголбанк» Д.У. ЗПИФН «Кинг»	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись

М.П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
БУ РБ «Гостехинвентаризация – Республиканское БТИ», Улан-Удэвский филиал	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись
начальник филиала Панкратова С.Г.	



Лист № 2		
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		
Содержание		
№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	3
1	Титульный лист	1
2	Содержание	2
3	Исходные данные	3
4	Характеристики помещения	4
5	Заключение кадастрового инженера	5
6	План этажа	6
7	Приложение:	
	Технический паспорт объекта учета	
	Свидетельство о государственной регистрации права	

Лист № 1

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ**Исходные данные****1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения**

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Технический паспорт объекта учета	Инвентарный № 03:24:01_1562/р от 28.01.2013г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 03-АА/№ 6241/3 от 15.04.2010г.

2. Сверения в средствах измерений

№ п/п	Наименование приборов (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата приборов (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке приборов (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный Leica DISTO A5	1072470518	№270/23 действительно до 16.03.2013г.

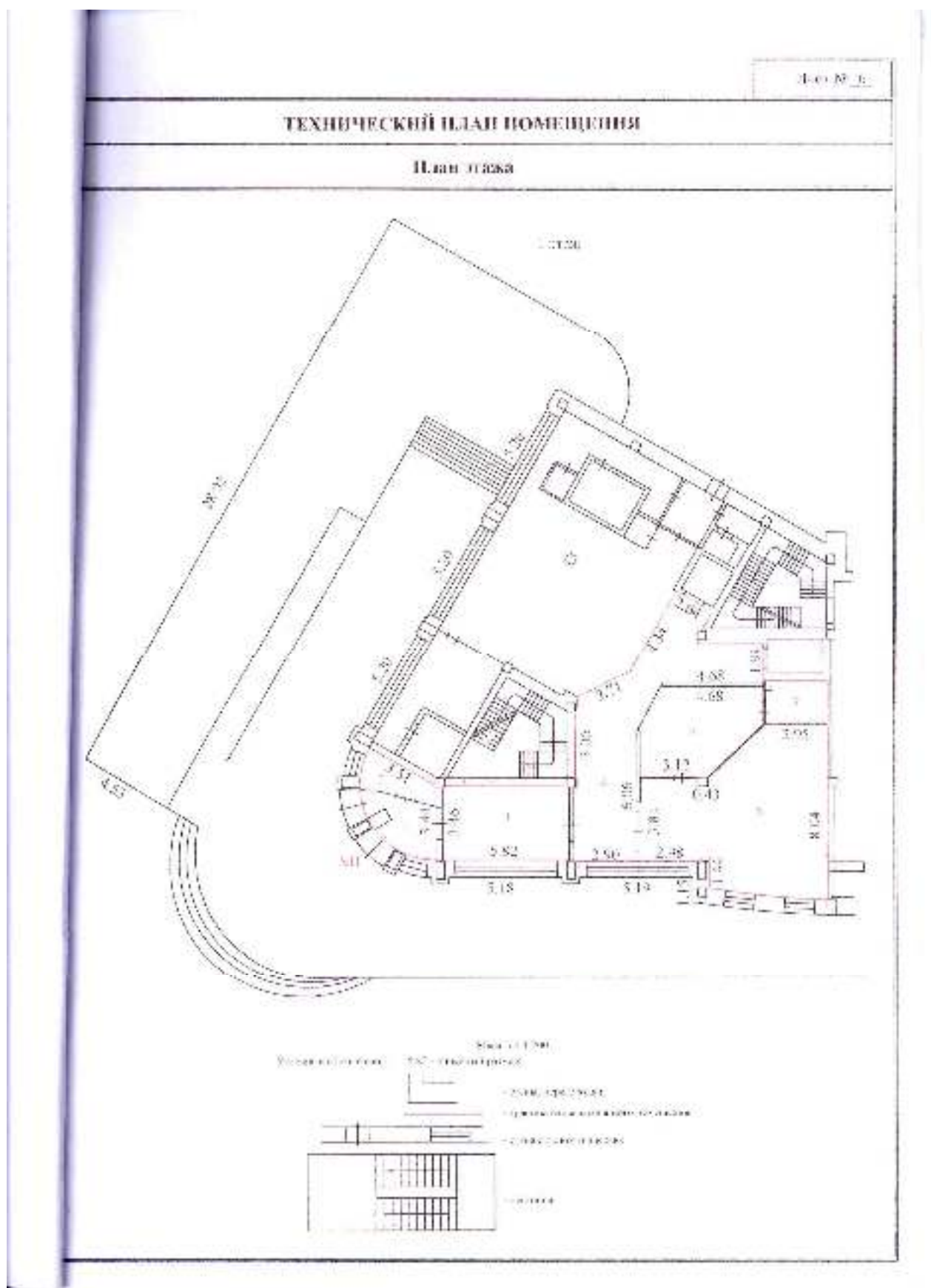
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

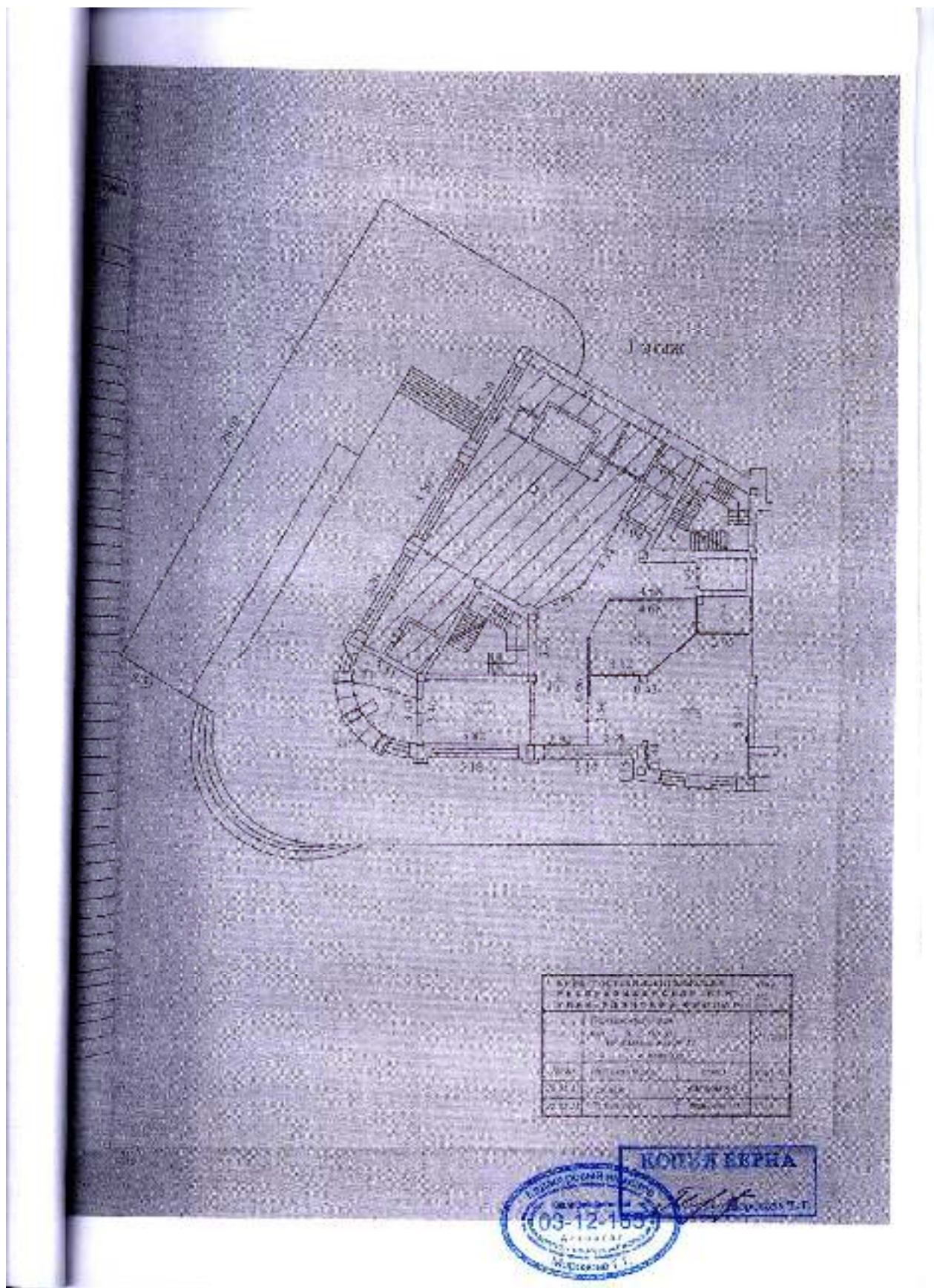
Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		
Характеристики помещения		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	03:24:011206:646
3	Помер, обозначение этажа, на котором расположено помещение	1
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный № 03:24:01 1563/р (28.01.2013г. БУ РБ Гостехинвентаризация-Республиканское БТИ)
5	Адрес (описание местоположения) помещения	
	Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия
	Муниципальное образование	Городской округ «город Улан-Удэ»
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	г. Улан-Удэ
	Улица (проспект, пер. и др.)	ул. Балзахинова
	Номер дома	13
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения (квартиры)	XII
	Иное описание местоположения	Помещение: 1 этаж - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7
6	Назначение помещения	Нежилое помещение
7	Вид жилого помещения	-
8	Общая площадь помещения (P), м ²	150,3





Приложение





БУ РБ «Гостехинвентаризация – Республиканское БТИ»
Улан – Удэнский филиал.

Технический паспорт

на помещение I

наименование: **Нежилое помещение**
(объект недвижимости)

Адрес (местонахождение):

Регион **Бурятия**
Район **Советский**
Город (другое поселение) **Улан-Удэ**
Улица (улицы) **Балтахинова**
Квартал
Дом № **13**

Нормативный номер			03-74-01	1562/р		
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на **28** **января** **2013** г.

Дата выдачи технического паспорта **" "** **201** г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
ООО «УК «Филипп Трейл Эстейт Менеджмент» Д.У. ЗПИФП «Кванты»	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись

М.П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
БУ РБ «Гостехинвентаризация – Республиканское БТИ», Улан-Удэнский филиал	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись
начальник филиала Панкратова С.П.	

М.П.

Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Содержание

№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	3
1	Титульный лист	1
2	Содержание	2
3	Исходные данные	3
4	Характеристика помещения	4
5	Заключение кадастрового инженера	5
6	План этажа	6
7	Приложение:	
	Технический паспорт объекта учета	
	Свидетельство о государственной регистрации права	

Лист № 3

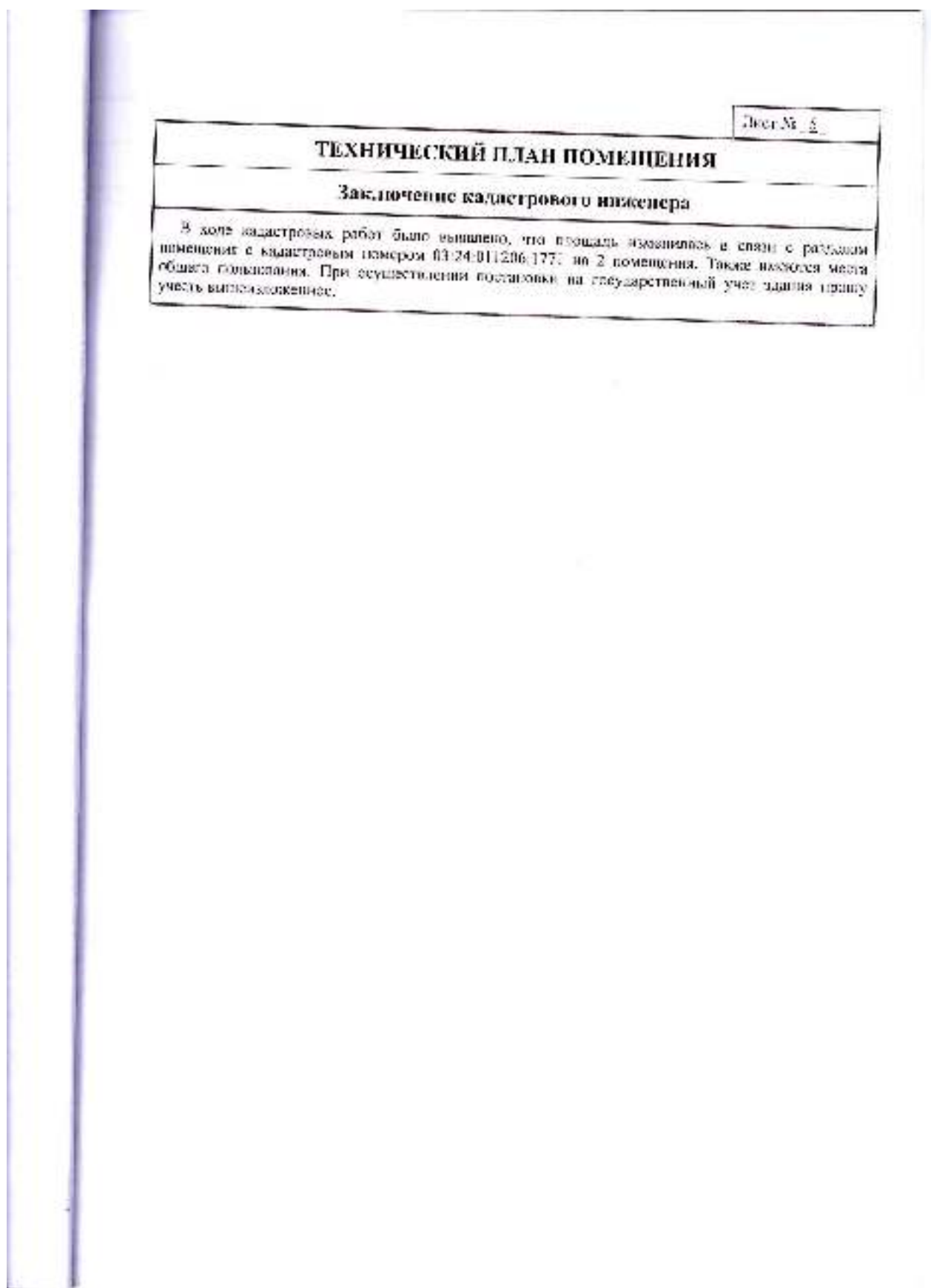
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ			
Исходные данные			
1. Перечень документов, исполненных при подготовке технического плана помещения			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Технический паспорт объекта учета	Инвентарный № 03:24:01, 1562:р от 28.01.2012г.	
2	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 03-АА/№ 6241/3 от 13.04.2010г.	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный Leica DISTO A3	1072476518	№270423 действителен до 0.03.2013г.
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
-	-		

Лист № 4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристики помещения

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	03:24:011206:646
3	Номер, обозначение этажа, на котором расположено помещение	1
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный № 03:04-01_1562/р (28.01.2013) - БУ РБ Гостехинвентаризация Республика Беларусь БТИ
5	Адрес (описание местоположения) помещения	
	Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия
	Муниципальное образование	Городской округ город Улан-Удэ
	Наименованный пункт (гозд, село и др.)	г. Улан-Удэ
	Улица (проспект, пер. и др.)	ул. Баттхуянова
	Номер дома	18
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения (квартиры)	1
	Иное обозначение местоположения	Помещение: Этаж - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
6	Назначение помещения	Жилое помещение
7	Вид жилого помещения	-
8	Общая площадь помещения (P), м ²	117,0



Приложение

Технический паспорт на помещение I

Наименование: **Нежилое помещение**
(если иное назначено)

Адрес (местонахождение):

Регион: **Бурятия**
Район: **Советский**
Город (другие поселения): **Улан-Удэ**
Улица (улицы): **Батахитова**
Квартал:
Дом №: **13**

Идентификационный номер	03:24:01 1362/р					
Участковый номер						
Кладовый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен не ранее чем на 28 января 2013 г.

Дата выдачи технического паспорта: _____ 201 г.

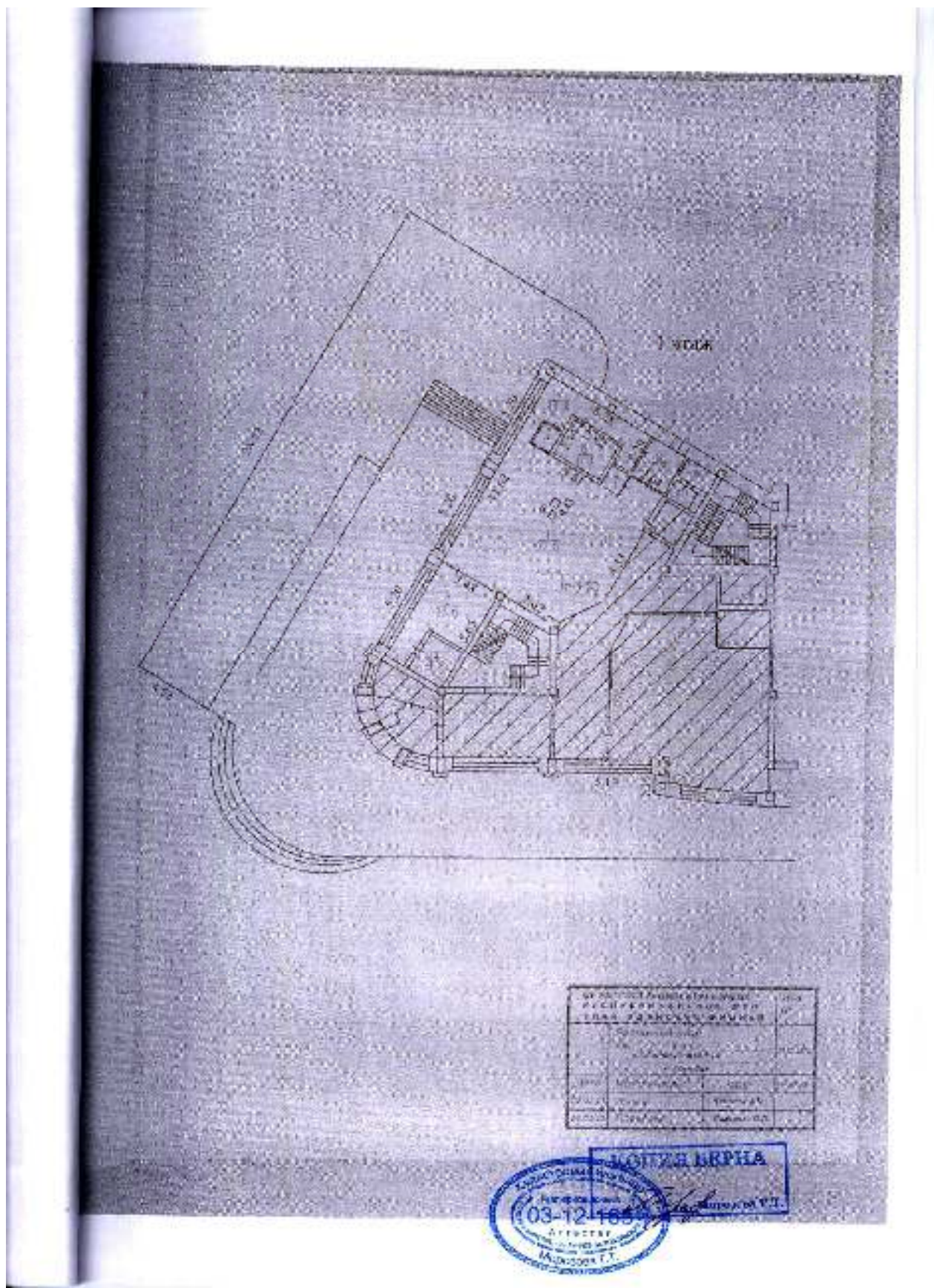
Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
ООО «УК «Финанс Трейд» Завет Менеджмент» Д.У. ЭП/ФН «Кодит»	
Представитель (подпись, Ф.И.О.)	Подпись

М.П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
БУ РБ «Госинвентаризация» Республиканское БТИ» Улан-Удэнский филиал	
Представитель (подпись, Ф.И.О.)	Подпись
начальник филиала	
Павлюкова С.Г.	

М.П.





II. Экспликация к поэтажному плану здания (строения)								
Этаж	Наименование помещений	Площадь по плану	Площадь по внутреннему обмеру, м²				Площадь по внутреннему обмеру, м²	
			Общая	Чистовая	Вспомогательная	Места общего пользования		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Зап.		67,6	57,5				10,1
	Кабинет		15,6	15,6				1,22
	Касса		4,9	4,9				
	Серверная		7,4	1,0				
	Коридор		11,8		11,8			
	Кабинет		6,0	6,0				
	Касса		1,4	1,4				
	Тамбур		4,8		4,8			
	Санузел		2,1		2,1			
	Санузел		1,4		1,4			
Итого по 15			117,0	96,9	20,1			



III. Технические данные для стоимостной оценки

Витра А Число листов 10

№ п.п.	Наименование	Единица измерения	Количество	Примечание
1	Фундамент			
2	Стены и перегородки			
3	Перекрытия			
4	Крыша			
5	Полы			
6	Ихлема			
7	Проемы окон			
8	Проемы дверей			
9	Отделочные работы			
10	Наружные работы			
11	Сметные работы			
12	Итого			

Фирменный бланк А

КОПИЯ ВЕРНА

03-12-165

Морозов Т.Т.

IV. Стоимость здания

Балсовая стоимость здания по балансу _____ руб.

Действительная инвестиционная стоимость здания на дату: 2012 г. 642092 руб.

28 января 2013 г. Подпись: Ковалев А.В. *[подпись]*

28 января 2013 г. Подпись: Федоренко Е.И. *[подпись]*

Список документов обследования

Дата обследования	2012	г.
Обследовал		
Проверил		

Содержание документов обследования

1. Техническое описание
2. Техническое описание
3. Описание

КОПИЯ ВЕРНА

[подпись] Морозов Т.Т.

03-12-165

[illegible]



Всего листов <u>18</u>	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета регистрационный № _____
Титульный лист	Инициалы _____ Полная фамилия _____ Имя _____ Отчество _____
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (заявления собственников) о: а) постановке на государственный кадастровый учет помещения _____ б) государственном кадастровом учете помещений помещений с кадастровым № _____ в) государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____ г) связи с образованием части (частей) помещения _____	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финские Требы Эстей Менеджмент» Д.У. ЭПИФ недвижимости «Кванто» Общество, не являющееся юридическим лицом, созданное в соответствии с законодательством Республики Беларусь, и не являющееся юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Республики Беларусь, и не являющееся юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Подпись <u>Ямпилова Татьяна Олеговна</u> Подпись и должность _____ Дата «11» апреля 2013 г.	
Место для размещения печати заказчика кадастровых работ: _____	
3. Сведения о кадастровом инженере: Фамилия, имя, отчество (для граждан Республики Беларусь) <u>Морозова Татьяна Трофимовна</u> № квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>03-12-165</u> Контактный телефон <u>8 (3012) 42-41-89</u> Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>РБ, г. Уша, Ул. Га. Таболинская, 151 Е</u> Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО «Менеджмент КТИ-ЦКТ»</u> Подпись _____ Дата «11» апреля 2013 г.	
Место для размещения печати кадастрового инженера: _____	

Управление Росреестра по Республике Бурятия
Самостоятельно предоставляемый документ

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) 8.1

№ 01-24-011206-418 2017 г. № 104/2017/001-001-001

1	Кадастровый номер: 01-24-011206-418	2	Лист № 1	3	Наличие записей: 2
4	Объект недвижимости				
4	Предельное значение: 01-24-011206-71				
6					8 Дата вступления в силу государственного кадастра недвижимости: 01.01.2008
7	Местонахождение: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Багдасарова				
8	Категория земель:				
8.1	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, строительства, транспорта, связи, рекреационные, сельскохозяйственные, земельные для государственных нужд Республики Бурятия, земель оборона, безопасности и земель иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда
8.1	-	земли	-	-	-
9	Функциональное использование: Для строительства культурно-торгового комплекса				
10	Фактически используемая территория (гектары):				
11	Площадь: 7856 10 кв. м.	12	Кадастровая стоимость (руб.): 3824095.35	13	Удельная стоимость кадастровой стоимости (руб./м²): 3436.39
14	Местный:				
15	Сведения о праве:				
16	Собственник: Пашаев Александр Александрович. Пашаев Александр Александрович соответствует материальным показателям.				
17					
18	Дополнительные сведения для регистрации права на приобретение земельного участка:				
18.1	Номер образованного участка: 01-24-011206-418; 01-24-011206-418				
18.2	Номер участка, приобретенного в результате сделки: -				
18.3	Номер участка, подлежащего изъятию с изъятием участка: 01-24-011206-71				

Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тарбагатайскому району Управления Росреестра по РБ: *Врукина И.И.*
М.П. (подпись)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) 8.2

№ 01-24-011206-420 2017 г. № 104/2017/001-001-001

1	Кадастровый номер: 01-24-011206-420	2	Лист № 2	3	Наличие записей: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
5	Масштаб: 1:1000				
Условные обозначения:					

Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тарбагатайскому району Управления Росреестра по РБ: *Врукина И.И.*
М.П. (подпись)

Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика

Страхование акционерного общества «ВСК»
Оформлено в ФСО

СТРАХОВОЙ ПОЛИС №21840B4PC0012

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Багтахшова, Блок Б, офис 308	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом: интересам Страхователя, связанные с его рисками гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, в котором оценщик, назначенный в соответствии со страховым, исполнил трудовой договор, осуществлением, в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Страховой случай (с учетом всех исключений, определенных и неопределенных, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные (имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,08%
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безвозмездного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «24» июня 2021 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2021 г. по «19» июня 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, предусмотренным в пп. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств без независимой технической экспертизы транспортных средств.	

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4,

Бурятский филиал: филиал:

г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, д.28

От имени Страховщика:

М.П.

/А.А. Сивых/

Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «17» июня 2021 г.



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/21 / 0325R/776/0000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.03.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. Кудрявцева Юлия Игоревна

Паспортные данные: Сер. 8112 №49358 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 030-003) 28.12.2012

Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Байулиха, квартира 3, д. 5

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Петликова, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0928 от 23.03.2015 г., эл. адрес: info-ru@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2239 от 12.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественный интерес, связанный с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, законному держателю на основании оценки, и (или) иным третьим лицам.

3.2. Объектом страхования также является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественный интерес Страхователя, связанный с несением согласованным со Состраховщиком 1 расхода Страхователя на его защиту при введении дел в судебные и арбитражные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховой случай является установленный истинности в законную силу решением арбитражного суда или арбитраж Страхователя с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов (стандарт) в области оценочной деятельности Саморегулирующей организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь, на момент причинения ущерба.

4.2. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расхода на защиту при введении дел в судебные органы, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьим лицам.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С «01» января 2022 года по «01» июня 2023 года, обе даты включительны, при условии оплаты страховой премии в период, предусмотренный настоящим Договором.

5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока страховой деятельности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших после в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):

8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в совокупности с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей.

8.2. Лимит ответственности в отношении Расхода на защиту на защиту (в совокупности с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708023443). (При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по порядку уплачивается за счет издержек, комиссии банка-кредитополучателя – за счет получателя.

10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не действующим в силу и не имеет никакой юридической силы для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

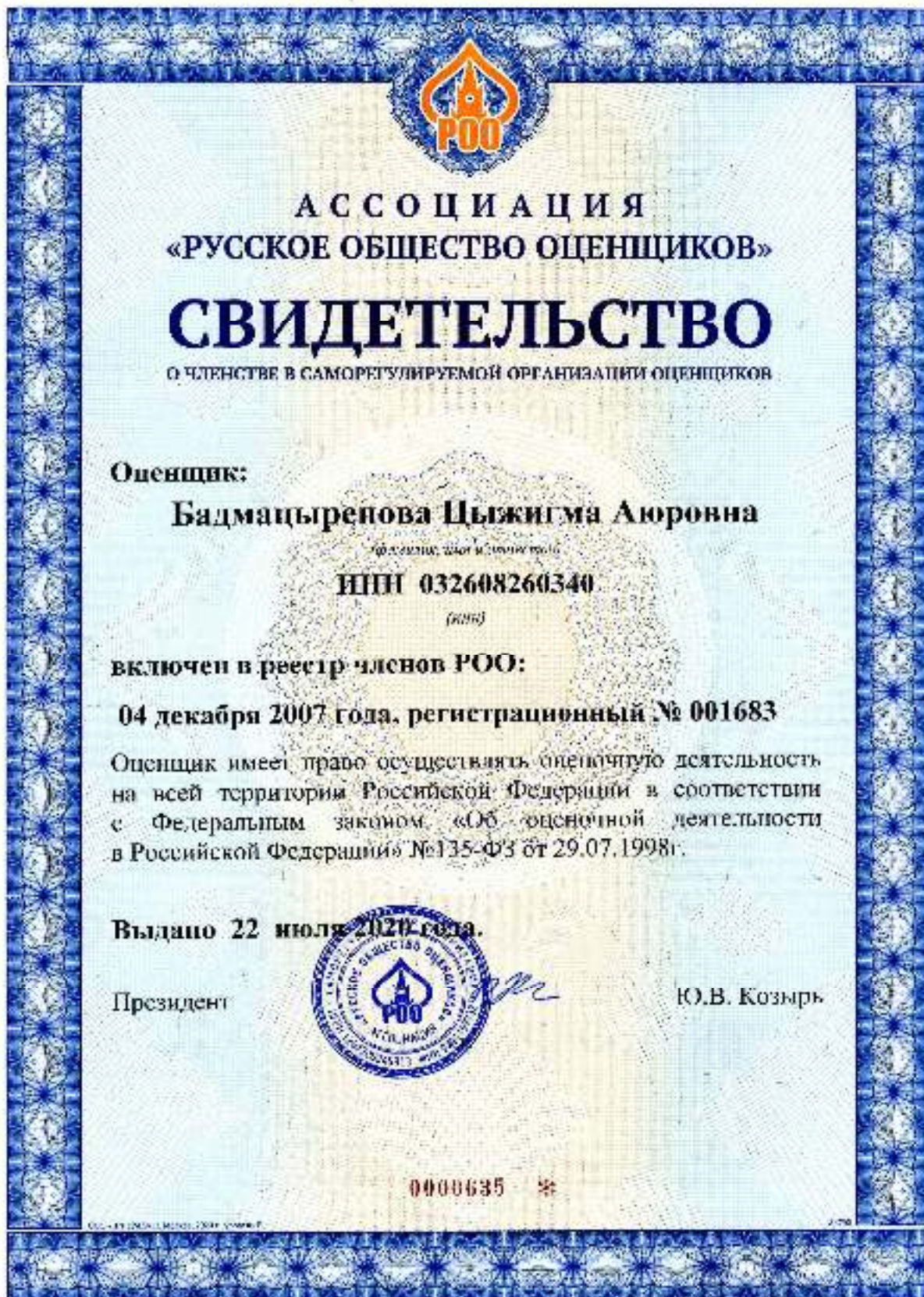
Кудрявцева Юлия Игоревна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщика:

(Арбитражный С.Ю., Начальник отдела страхования и профессиональных рисков, действующий на основании приказа № 244/22-А/21 от 25.05.2021 г. СПАО «Ингосстрах» и на основании Договора от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)











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



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



Ассоцированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (IUEVA)



Член Территориальной палаты
Российской Федерации



Член Международного союза
по стандартам оценки (IUSO)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацэреновой Цыжиглы Аюарны

(ИП) (индивидуальный предприниматель)

о том, что **Бадмацэренова Цыжигла Аюарны**

(ИП) (индивидуальный предприниматель)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №422018-1 от 18.06.2021, Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

Нижее запрошенные минимальным числом сведений, содержащихся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (основное): Общественная организация «Светлая жизнь» (ИНН 0326499191)

Стаж в области оценочной деятельности: 15 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании гражданской ответственности:

1. Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование», Договор №033-121121-21/03258/7763000001/31-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;

2. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах», Договор №033-121121-21/03258/7763000001/31-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах принятых РОО решений членом саморегулируемой организации:

1. Пленум, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание принятия: Решение №65/4, результат: Пройдено;
2. Пленум, 16.10.2015 - 20.10.2015, основание принятия: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдено;
3. Пленум, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание принятия: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдено;
4. Пленум, 03.03.2022 - 05.03.2022, основание принятия: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Пройдено

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 неиспользованы дела по жалобам на действия члена РОО и дела в отношении члена РОО, осуществляющего оценочную деятельность в РФ и за рубежом, документы РОО и принятые решения отсутствуют. В РОО отсутствуют информация и факты клеветы, средств по компенсации вреда, а также причинения ущерба деятельности (безопасности) членами и результаты нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата изготовления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зорикова

М.П.



ulau-ude.etagi.com/commerce/3706104/

Описание (5) Снабженности Характеристики Фотогалерея Карты



Посмотреть 8 фотографий

Офис, 64.7 м²
Центр города, ул. Батманова
[На карте](#)

4 500 000 Р
69 500 Р/м²

Стоимость услуг для покупателя 700 000 Р

[Расчитать ипотеку](#)

Описание
Именно 28.12.22 - 36 промквот

В продаже коммерческое помещение площадью 64,7 кв.м. по ул. Батманова, на 1 этаже Торгового центра "Удачный Парк" находится в торговом центре с развитой инфраструктурой города, окруженный Спальным и Бельевским районами города. Развитая инфраструктура района, автомобильным и общественным транспортом. Вокруг здания больницы, оживленной парковка, застроены торговый коридор. Помещение расположено прямо у входа в здание, что обеспечит хороший поток людей. Помещение идеально подходит для одежды. Встречай.

Катунова Елена
Байракина
Т. +7 964 401-1445

или оставьте ваш номер, а мы сами перезвоним

[Перезвоните мне](#)

Отправить заявку вы сможете только на объекты недвижимости

Свяжитесь в мессенджерах

ulau-ude.etagi.com/commerce/37170222/



Посмотреть 17 фотографий

Готовый бизнес, 133 м²
Центр города, ул. Батманова
[На карте](#)

8 500 000 Р
63 910 Р/м²

Стоимость услуг для покупателя 85 000 Р

[Расчитать ипотеку](#)

Описание
Именно 28.12.22 - 36 промквот

В продаже Готовый бизнес в самом центре города! Расположен в одном из самых популярных Торговых Центров - "Удачный". Гарантирована высокая проходимость, охватывая все виды транспорта напротив входа. Имеется отдельный вход, а так же есть возможность сделать оживленный проход через ТЦ. На данный момент в помещении расположено спортзал, есть постоянная наработанная клиентская база, опытные тренеры. Окупаемость 4-5 лет. Выполнен современный ремонт, есть собственный санузел. Звоните, выберем удобное для вас время просмотра! А так же рассмотрим все варианты оплаты! ЗВОНИТЕ!

Бабуева Ольга
Александровна
Т. +7 964 402-20-65

или оставьте ваш номер, а мы сами перезвоним

[Перезвоните мне](#)

Отправить заявку вы сможете только на объекты недвижимости

Свяжитесь в мессенджерах

ulan-uda.sian.ru/sale/commercial/230670228/

вчера, 16:25 • 374 просмотра • 0 в избранном

Коммерческая земля, 6 сот.

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Борзова. На кадастр

Видео:      



4 фото    

6.0 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

ПРОДАМ УЧАСТОК В ЦЕНТРЕ ГОРОДА. Ул. Борзова. Под коммерческую застройку: гостиница, магазин, сауна и т.д. Перспектива!

6 500 000 Р
1 083 334 Р за сот
Следить за изменениями цены
УОН
+7 902 563-87-78
Позвоните, расскажу, что можно построить на этом участке
Ирина Борисовна

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Терра
Безопасные сделки

Автор
Оксана Дорникова

Ремонт и отделка балкона в Улан-Удэ
Заказать расчет балкона на сайте. Дизайн-проект и клининг в подарок.
ULAMUDE1.KAK-SHOM.COM

Франшиза школы по футболу «Зенит-Чемпионика», Подробнее

ulan-uda.sian.ru/sale/commercial/230670228/

вчера, 16:25 • 374 просмотра • 0 в избранном

Коммерческая земля, 6 сот.

Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Борзова. На кадастр

Видео:      



4 фото    

6.0 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

ПРОДАМ УЧАСТОК В ЦЕНТРЕ ГОРОДА. Ул. Борзова. Под коммерческую застройку: гостиница, магазин, сауна и т.д. Перспектива!

Закажите! Планировка, дизайн-проект, смета!

Позвоните, расскажу, что можно построить на этом участке
Позвоните, расскажу, что можно построить на этом участке

6 500 000 Р
1 083 334 Р за сот
+7 902 563-87-78
Позвоните, расскажу, что можно построить на этом участке
Ирина Борисовна

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Терра
Безопасные сделки

Автор
Оксана Дорникова

Полипропилен оптом от производителя
Полупрозрачный серый оптом. Доставка по России. 10 т. минимум. Мы работаем в Калининграде, Зеленоград.

Модульные здания из контейнеров DwaNal
Проектирование и производство модульных зданий DwaNal. Доставка и монтаж по России.

Сборно-разборные модульные здания! Промышленное ООО РОМО
Классический и уникальный проект! Сборно-разборные модульные здания! Доставка и монтаж по России.

High-Tech! Сделайте свой бизнес в будущем!

Запросить информацию

avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_1906182359

Улан-Удэ · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленность

Участок 17 сот. (промназначения)

14 000 000 Р

823 620 ₽ за сотку

Добавить в избранное · Добавить записку · 28 марта в 07:34



8 914 830-64-27

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

подразделений: ул. Лесотрава
На Avito с декабря 2012

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
менеджер по продажам Ольга

№ 1906182359 · 1285 (+3)

Об участке

Площадь: 17 сот.

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Красноармейский ул., 12
р-н Октябрьский

Показать карту

Описание

срочно продаю участок
Центр города, оживленный трафик,
17 соток в собственности,
без обременений, напротив Восточных ворот лесная линия, все коммуникации
проходят вдоль участка рядом (электричество, вода, отопление, канализация),
назначение СТО, автосервис, мойка, кафе, ресторан, офис, бизнес-центр, магазин,
торговый центр итд.