



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 № 326-1/22

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



<u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u>	03 октября 2022 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	06 октября 2022 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 18 от 26.09.2022г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<u>Заказчик оценки:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант»
<u>Исполнитель:</u>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо».

УЛАН-УДЭ,
2022 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 18 от 26.09.2022 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.	03:24:01 1206:1767	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.	03:24:01 1206:1766	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.	03:24:01 1206:1768	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.	03:24:01 1206:1772	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.	03:24:01 1206:1770	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.	03:24:01 1206:1769	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.	03:24:01 1206:2025	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.	03:24:01 1206:2024	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 **03.10.2022 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **26.09.2022г. по 06.10.2022 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: 03.10.2022г.

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): 03.10.2022г.

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

131 720 000

(сто тридцать один миллион семьсот двадцать 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	4 560 000



2	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	03:24:011206:2025	7 860 000
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	8 880 000
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	03:24:011206:1767	15 720 000
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	03:24:011206:1766	16 100 000
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	03:24:011206:1768	17 465 000
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	03:24:011206:1772	18 850 000
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	03:24:011206:1770	20 370 000
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	03:24:011206:1769	21 915 000
10	Итого		131 720 000

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 02.07.2021 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 отчете, 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

06.10.2022 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	8
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости, обоснование его выбора и анализ факторов, влияющих на величину оценочной стоимости. Применяемые стандарты оценочной деятельности	10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц	12
2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества.....	14
2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	21
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	23
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	24
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки	25
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости	27
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	37
3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки	38
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	39
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	39
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	39
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	40
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	40
5.1 Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом	40
5.1.1. Описание объектов-аналогов	40
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	43
5.2. Сводные таблицы расчета справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	50
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	56
7. Итоговое заключение о справедливой стоимости оцениваемого объекта	57
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ	58
Приложение 1 Фотографии объектов.....	59
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	68
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика.....	133

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица 1. Основные факты и выводы.

Номер Отчета об оценке	326-1/22 от 06.10.2022 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 18 от 26.09.2022 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)	03.10.2022г.
Дата составления Отчета	06.10.2022г.
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	131 720 000 рублей стоимость недвижимого имущества, в том числе 4 560 000 руб. стоимость земельного участка
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным подходом	Не применялся
Справедливая стоимость, рассчитанная затратным подходом	Не использовался
Итоговая величина стоимости объекта оценки	131 720 000 рублей стоимость недвижимого имущества, в том числе 4 560 000 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 № 18 от 26.09.2022 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)	03.10.2022г.
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. 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 2022 г по 19 июня 2023 г. Страховой полис № 21840B4FC0009.
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	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
--	--

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 требованиях 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 Ассоциации «Русское 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 использованием МСФО 13, и определяется как цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Обязанность по идентификации объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании данных. 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 Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения после даты оценки.

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

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

Отчет об оценке характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

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

Заклучение 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 Русского общества оценщиков ССО РОО 2020.

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

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

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,

¹ <http://tupo.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/

расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

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 ВСЕ 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 обременениях объекта оценки правами иных лиц

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

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

В соответствии со ст. 223 Гражданского кодекса РФ, право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях,

когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом. Недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю (пункт 1 статьи 302 Гражданского кодекса РФ) на праве собственности с момента такой регистрации, за исключением предусмотренных статьями 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., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	03:24:011206:1770	03-АА №624118 от 15.04.2010 г.		
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 запретом 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 запретом 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 количество крупных торговых и развлекательных центров, современных кинотеатров, продуктовых супермаркетов, что позволяет жителям и гостям города комфортно пребывать на его территории.

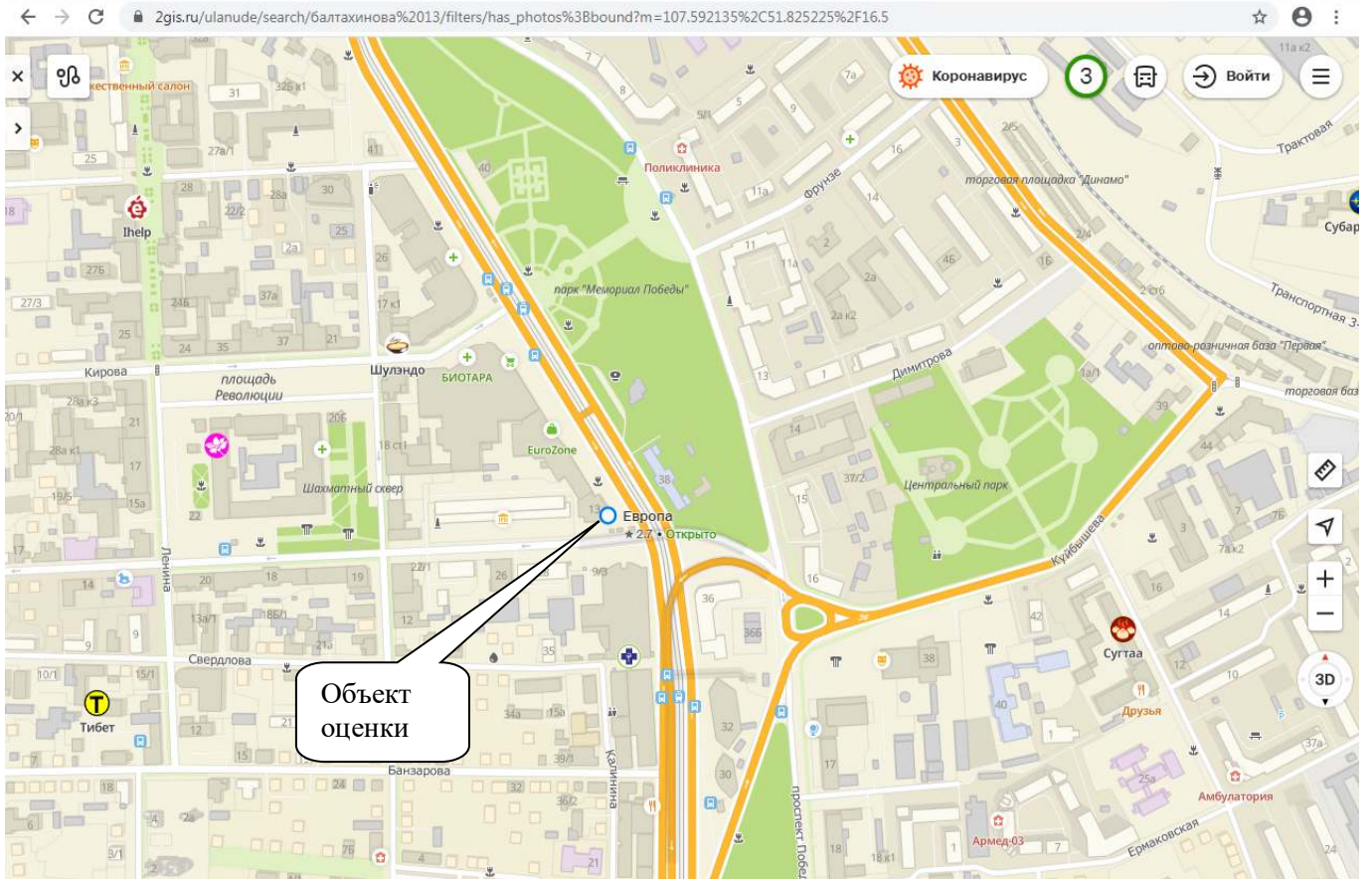


Рис.1. Местоположение объектов недвижимого имущества

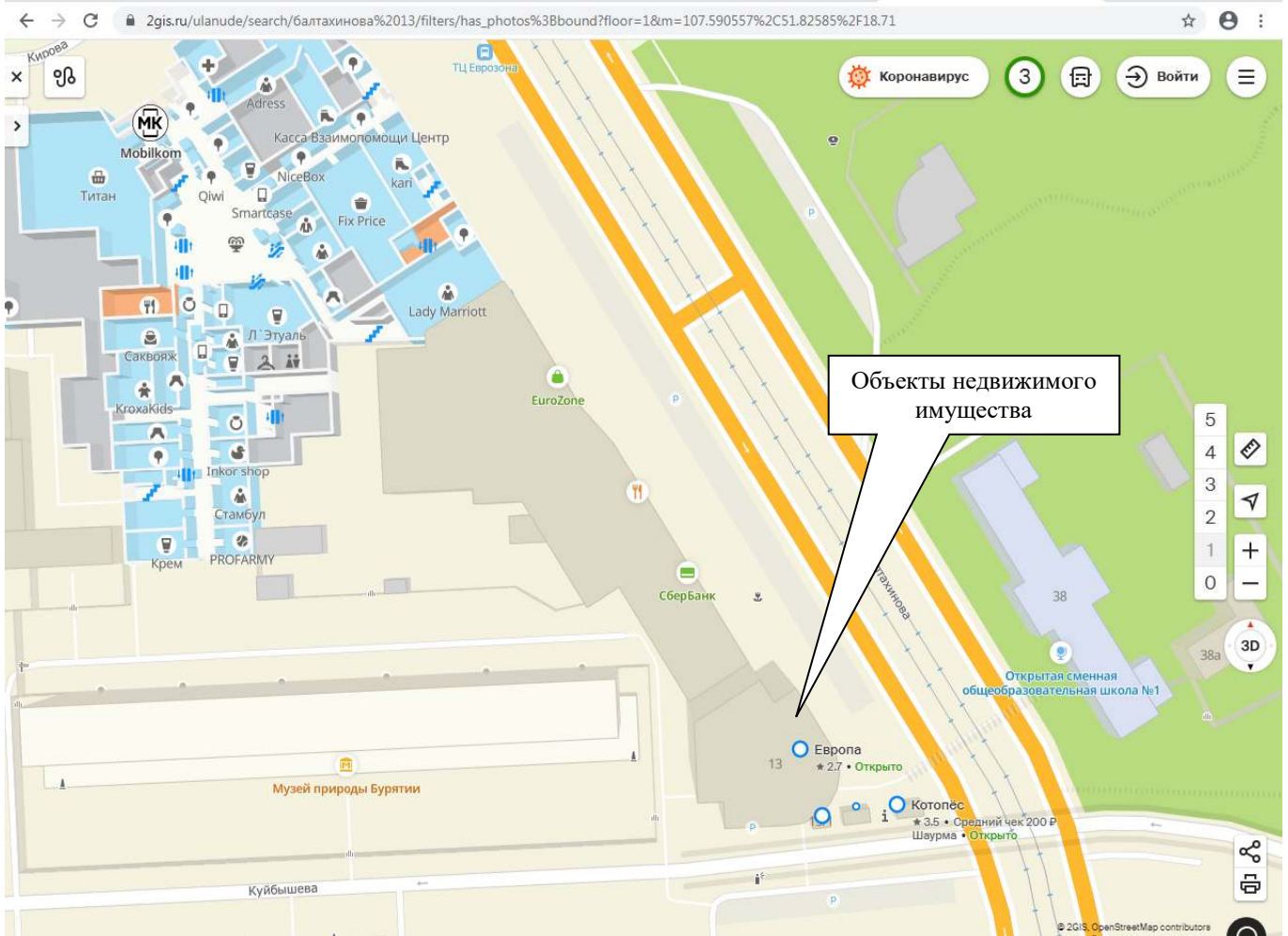


Рис. 2 . Локальное местоположение здания

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)

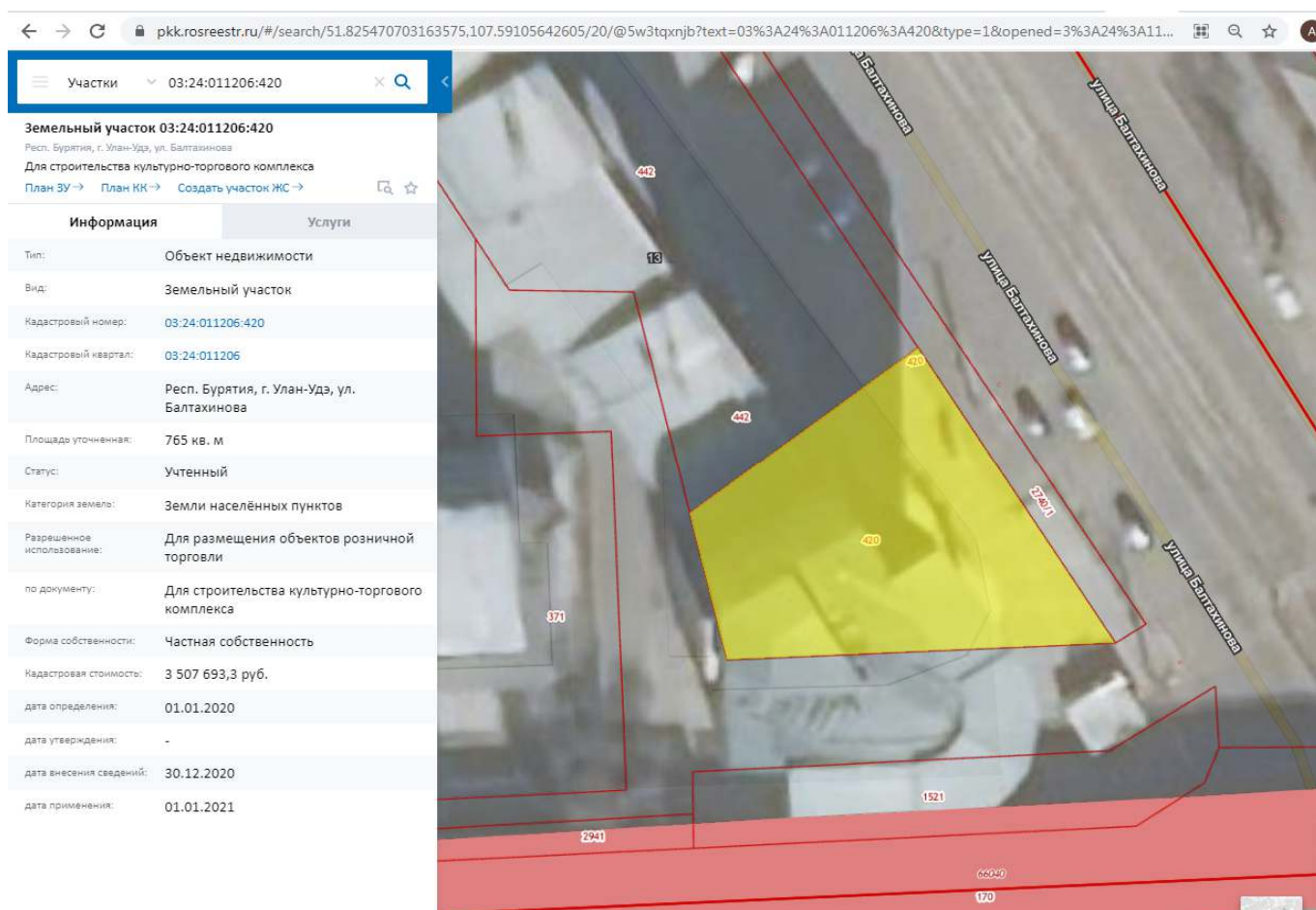


Рис. 3. Данные о земельном участке с публичной кадастровой карты

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	I	I	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				
			10	Санузел	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	I	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

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

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 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	I

Рис. 12. Классификация типовых территориальных зон. Согласно Справочнику оценщика недвижимости. Лейфер. Л.А. Земельные участки. Часть 1. 2022г.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 7. Продолжение.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
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
Зоны автомагистралей	Земли вдоль крупных транспортных артерий, соединяющие центры административных районов и проходящие по центру города. Основоплагающим 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

Рис. 12. Классификация типовых территориальных зон. Согласно Справочнику оценщика недвижимости. Лейфер, Л.А. Земельные участки. Часть 1. 2022г.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 7. Окончание.

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
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 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.	VI

Рис. 12. Классификация типовых территориальных зон. Согласно Справочнику оценщика недвижимости. Лейфер. Л.А. Земельные участки. Часть 1. 2022г.

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

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).

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 приносит 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.

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.

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

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике июль – август 2022 года.⁵

По оценке Минэкономразвития России, в июле снижение ВВП замедлилось до -4,3% г/г после -4,9% г/г в июне и -4,0% г/г во 2 кв. 2022 года.

2. В июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства. Как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска составил +0,8% г/г после +2,1% г/г в мае–июне. Также поддержку экономике оказало увеличение объемов работ в строительстве (+6,6% г/г после +0,1% в июне).

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в июле наблюдалось замедление спада (-1,1% г/г после -4,7% г/г в июне), главным образом благодаря улучшению динамики экспортно ориентированных отраслей: вышли в положительную область темпы роста выпуска металлургического комплекса и сектора нефтепереработки. Кроме того, сократился спад производства в химическом комплексе (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне). Снижение выпуска в июле продолжилось в пищевой промышленности, деревообработке и машиностроительном комплексе.

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В июле продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-5,2% г/г и после -5,9% г/г в июне). Снижение объемов оптовой торговли ускорило до -25,4% г/г после -18,3% г/г в июне.

5. По данным Росстата, в июле наметилась тенденция к оживлению потребительского спроса, которая ранее фиксировалась и по оперативным данным. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, замедлил темп снижения до -6,3% г/г после -6,9% г/г в июне за счет улучшения динамики оборотов розничной торговли и общественного питания.

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) третий месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,9% от рабочей силы в июле.

7. Улучшение экономической динамики в июле сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в июле ускорился до 1,1% м/м после 0,5% м/м в июне (в годовом выражении – замедление до 10,4% г/г после 10,9% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля, возобновившийся в июне, продолжился (+1,0% м/м в июле после +0,4% м/м в июне). Рост корпоративного кредитования ускорился до 1,2% м/м в июле после 0,5% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

8. Одновременно с июльской статистикой Росстатом также опубликованы данные по инвестициям в основной капитал, которые оказались значительно лучше ожиданий. Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2 кв. 2022 г. выросли на 4,1% г/г в реальном выражении и на 21,2% г/г – в номинальном. Инвестиции крупных и средних организаций также продемонстрировали рост на 22,4% г/г (в номинальном выражении).

В разрезе отраслей наибольший вклад в увеличение инвестиций во 2 кв. 2022 г. (по крупным и средним организациям) в номинальном выражении внесла обрабатывающая промышленность, главным образом за счет экспортно ориентированных отраслей (химическая отрасль, металлургия, нефтепереработка); добыча полезных ископаемых; транспортировка и хранение; строительство. Вместе с тем снижение инвестиций в номинальном выражении продемонстрировала деятельность в области информации и связи. В структуре инвестиций в основной капитал по видам основных фондов (по полному кругу организаций) во 2 кв. 2022 г. опережающий рост

⁵ <https://economy.gov.ru/material/file/6095441e437bd8c787bc848aaa23a119/20220831.pdf>

наблюдался по инвестициям в объекты интеллектуальной собственности. Также высокими темпами росли инвестиции в здания и сооружения (как жилые, так и нежилые). Вместе с тем более слабую динамику продемонстрировали инвестиции в машины и оборудование.

На неделе с 23 по 29 августа 2022 г.⁶ темпы снижения цен сохранились на уровне предыдущей недели (-0,16%). В годовом выражении инфляция снизилась до 14,31% г/г. Снижение цен на прошедшей неделе продолжилось во всех секторах потребительского рынка. Основной вклад в дефляцию по-прежнему вносят продовольственные товары (-0,24%) при удешевлении плодоовощной продукции (-3,57%). Кроме того, ускорилось снижение цен в сегменте туристических и регулируемых услуг (-0,68% после -0,06%) на фоне окончания сезона отпусков. Также продолжили дешеветь непродовольственные товары (-0,02%), в том числе электро- и бытовые приборы, строительные материалы.

Потребительская инфляция с 23 по 29 августа

1. За неделю с 23 по 29 августа дефляция составила -0,16% после -0,15% за неделю с 16 по 22 августа. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 14,31% г/г (на 22 августа: 14,60% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,24%. Продолжила дешеветь плодоовощная продукция (-3,57% после -4,13%). На другие продукты питания цены выросли на 0,12% (0,09% неделей ранее). На отчетной неделе на мясопродукты, макаронные и крупяные изделия цены снижались, а на молочную продукцию и хлебобулочные изделия – росли умеренными темпами.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены продолжили снижаться (-0,02% после снижения на -0,04% неделей ранее). Продолжается удешевление электро- и бытовых приборов (-1,15%), а также строительных материалов (-0,33%). На легковые автомобили цены выросли на 0,07% после 0,01% на предыдущей неделе.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен ускорилось (-0,68% после -0,06%) на фоне окончания сезона отпусков. Фиксируются более высокие темпы удешевления стоимости авиабилетов (-10,57% после -0,94% неделей ранее) и санаторно-оздоровительных услуг (-0,86%).

Мировые рынки

5. На неделе с 23 по 29 августа на мировых рынках продовольствия цены росли (+1,3% после -0,2% неделей ранее). В годовом выражении в августе прирост мировых цен составил 5,5% г/г. На прошедшей неделе динамика цен на основные группы продовольственных товаров была разнонаправленной. Возобновился рост цен на пшеницу в Чикаго (+7,7%) и Франции (+1,4%), сахар-сырец (+3,1%). Вместе с тем четвертую неделю подряд дорожают кукуруза (+3,6%) и пальмовое масло (+2,2%). При этом цены на сою и соевое масло скорректировались вниз (-1,5% и -0,7%) после роста неделей ранее. Говядина и свинина продолжили дешеветь (-0,5% и -0,7% соответственно).

6. На мировом рынке удобрений рост цен продолжился (+8,6% после +0,4% на предыдущей неделе) за счет повышения стоимости азотных (+15,5%) и смешанных удобрений (+1,7%). В годовом выражении в августе прирост цен составил 31,7%.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились (+1,1% после -1,3% неделей ранее). Сильнее всего подорожала железная руда (+2,3%), цены на металлический лом, арматуру и стальной прокат росли медленнее (в среднем на 0,7%). В годовом выражении в августе черные металлы подешевели на 18,2% г/г. На рынке цветных металлов также отмечается рост цен (+1,0% после +0,3% на предыдущей неделе). Цена на алюминий скорректировалась вверх (+2,9%), стоимость меди продолжила расти (+0,5%). При этом цены на никель снизились (-0,5%) после роста в течение двух предыдущих недель. В годовом выражении в августе стоимость цветных металлов в среднем сократилась на 2,2% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – июле 2022 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 113,9 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 102,9 %, обрабатывающих производствах – 119,3 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 123,6 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,2 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – июле 2022 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 7555,0 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 97,9 %. На конец июля 2022 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 391,4 тыс. голов (на 2,4 % меньше по сравнению с соответствующим периодом 2021 г.), из него коров – 154,8 (на 1,3 меньше), поголовье свиней – 146,7 (на 1,2 % больше), овец и коз – 358,4 (на 4,9 больше), птицы – 506,3 тыс. голов (на 12,2 % меньше). В январе – июле 2022 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 26,0 тыс. тонн, что на 1,2 % меньше уровня предыдущего года, молока – 55,0 тыс. тонн (снижение на 6,9 %), яиц – 53,4 млн. штук (на 6,9 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – июле 2022 года составил 16937,5 млн. рублей или 152,9 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – июля 2021 года. В январе – июле 2022 года на территории республики введены в эксплуатацию 1653 жилых дома (2124 квартиры) общей площадью 185,7 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 5,2 %. Оборот розничной торговли в январе – июле 2022 года составил 144,6 млрд. рублей или 99,3 % (в сопоставимых ценах) к январю – июлю 2021 года. Индекс потребительских цен в июле 2022 года к

⁶ <https://economy.gov.ru/material/file/595b3195f02d307693741d892021b984/31082022.pdf>

декабрю 2021 года составил 111,9 %, в том числе на продовольственные товары – 112,0 %, непродовольственные товары – 113,3 %, услуги – 108,7 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июне 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 58345 рублей, что больше на 19,5 % по сравнению с июнем 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2022 года соответствовала 102,0 % к уровню июня 2021 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 августа 2022 года составила 24,6 млн. рублей. Задолженность по заработной плате по сравнению с 1 августа 2021 года уменьшилась на 4,9 %, по сравнению с 1 июля 2022 года – увеличилась на 1,4 %. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец июля 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 4,2 тыс. человек или 59,6 % к соответствующему периоду 2021 года. В январе – июне 2022 года в республике родилось 5449 человек, умерло – 6429, естественная убыль населения составила 980 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,5 %) и увеличение числа умерших (на 3,2 %).

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июне 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 58344,9 рубля. Наблюдается увеличение заработной платы на 8,4 % по сравнению с маем 2022 года и увеличение на 19,5 % – с июнем 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2022 года соответствовала 109,0 % к уровню мая 2022 года и 102,0 % к уровню июня 2021 года.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июне 2022 года составила 425,2 тыс. человек или 43,3 % от общей численности населения республики. Из них 391,3 тыс. человек были заняты в экономике республики и 34,0 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 51,7 %, уровень безработицы – 8,0 %. Уровень общей безработицы в июне 2022 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 7,3 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец июля 2022 года зарегистрированная численность безработных составила 4,2 тыс. человек или 59,6 % к соответствующему периоду 2021 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 1,0 %. Преобладающая часть занятого населения сосредоточена в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия. В июне 2022 года, по оценке, на них работало 167,4 тыс. человек или 54,0 % 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 июне 5,7 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 июне 2022 года составило 173,0 тыс. человек.⁷

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 – 2022 «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;

⁷ https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2022-09/01/01-01-01_202207.pdf

- Гостиницы;
- Автосервис;
- Здания.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 5. Таблица соответствия классов земельных участков категориям и видам разрешенного использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии 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, связи, склады	6.0-7.0, 3.1
			Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передач веществ	
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Коммунальное обслуживание	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3
			Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц.	

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 5. Продолжение.

			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	
			Обслуживание автотранспорта Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей	
			Размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	

Рис. 13. Фрагмент из Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки Часть 1. Под ред. Лейфера.Л.А. (Стр. 56-57).

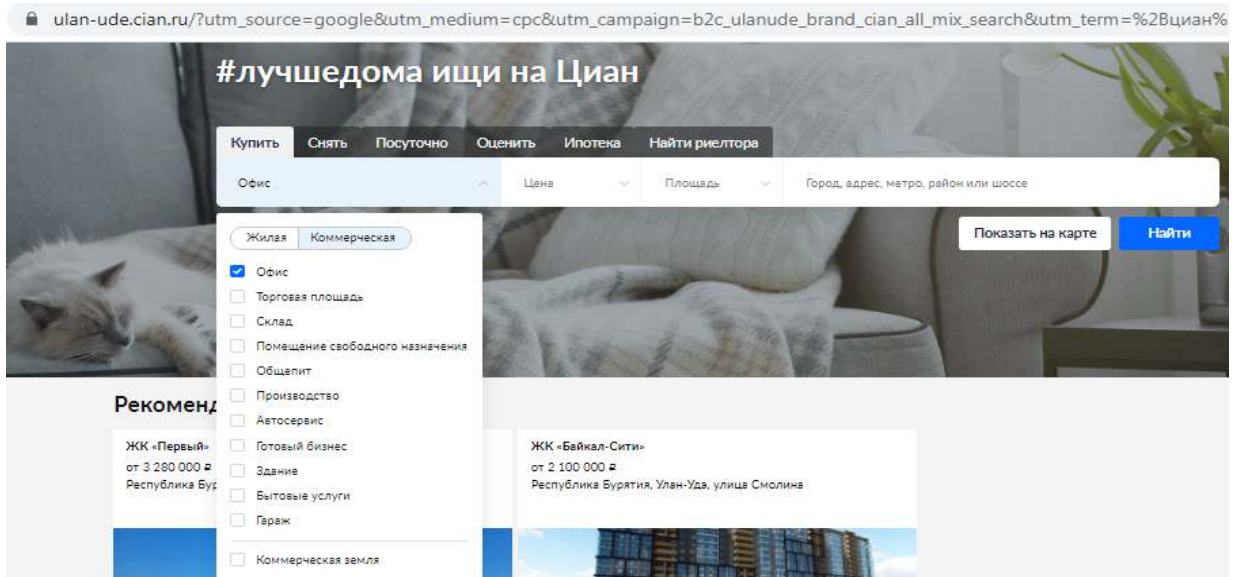


Рис. 14. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

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.
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 <i>торгово – развлекательных центрах</i> 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.15. 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.

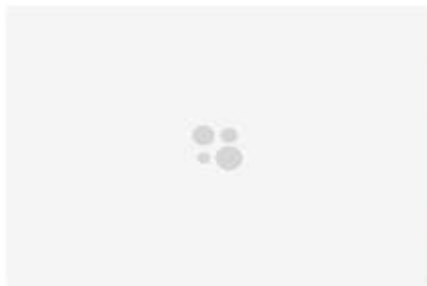
Таблица 13. Предложения офисных помещений по г. Улан-Удэ.

Адрес(Район)	Площадь	Цена, м.кв. ↓	Цена, общ.	Дата	Примечание Пользователь
Район: Железнодорожный Ботаническая, 38 	316	15 823	5 000 000	26.09.22	Продам теплое, светлое офисное помещение занимающ... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Октябрьский Сахьяновой, 9 	3137	23 159	72 650 000	26.09.22	Продается отдельно стоящее трехэтажное здание общей пло... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Советский Гурульбинская, 21 	1200	23 333	28 000 000	26.09.22	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	26.09.22	Срочно продам универсальное 2х этажное кирпичное нежило... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Октябрьский Тобольская 	600	30 000	18 000 000	26.09.22	Продам отдельностоящее 2-х этажное благо... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Советский Коммунистическая 	660	48 030	31 700 000	26.09.22	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	14.07.22	Нежилое помещение - офис, общая площадь 24,4 кв.м. Распол... АН Анком (3012) 23-22-11
Район: Октябрьский Терешковой, 40 	45	66 667	3 000 000	26.09.22	Продам универсальное помещение (квартира, переведенная АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Октябрьский Бабушкина 	340	73 529	25 000 000	26.09.22	Продам нежилое на Бабушкина ! (вдоль центральной... АН Шэнэ Гэр 8 (924) 457-37-20
Район: Советский Коммунистическая, 12 	124	76 613	9 500 000	26.09.22	Продам отличное помещение в центре города (район&... АН Шэнэ Гэр 8 (902) 563-28-55
Район: Железнодорожный Октябрьская, 27 	49	96 939	4 750 000	04.07.22	Нежилое помещение 49 кв.м. Октябрьская 27. В помещении пр... АН Неал 89021608383; 89025622040
Район: Железнодорожный ул. Октябрьская, 21 	68	110 294	7 500 000	27.09.22	ЛВРЗ, ул. Октябрьская, 21, офис, переведен в нежилое ... АН

Адрес(Район)	Площадь	Цена, м.кв. ↓	Цена, общ.	Дата	Примечание Пользователь
					Конус 89025355722, 66-17-05
Район: Железнодорожный Проспект 50 лет Октября, 24	44	127 273	5 600 000	07.09.22	Продаю ОФИС - помещение с отдельным входом в цоколь... АН Консул 89025640494
Район: Октябрьский Ключевская, 76А	29	127 586	3 700 000	16.07.22	Продажа от Собственника. Продаю нежилое помещение общей п... АН Консул 89025657381

Как видно из таблицы 13. Цены на офисные помещения варьируются от 15 823 руб./кв.м. до 127 586 руб./ кв.м.

Далее рассматриваются предложения коммерческой недвижимости в Советском районе.



Свободного назначения, 72 м²
2 778 ₪ за м²
 ул. Воровского, 50
 р-н Советский
 2 недели назад



Торговая площадь, 24 м²
10 417 ₪ за м²
 ул. Борсоева, 2
 р-н Советский
 3 недели назад



Торгово-офисные помещения 6,7 кв.м. г.Улан-Удэ, "а"
95 583 ₪ за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 3 дня назад



Торговая площадь, 40 м²
15 000 ₪ за м² ↓
 садоводческое некоммерческое товарищество Сибиряк, 8-я ул., 1А
 р-н Советский
 3 недели назад



Торгово-офисные помещения 12,1 кв.м. г.Улан-Удэ, "
86 308 ₪ за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 3 дня назад



Свободного назначения, 30 м²
41 667 ₪ за м²
 ул. Банзарова, 32
 р-н Советский
 1 неделю назад



Торгово-офисные помещения 12,6 кв.м. г.Улан-Удэ, "
115 233 ₪ за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 3 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 12.6 м²
109 746 ₪ за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 6 дней назад



Продам помещение свободного назначения, 53.8 м²
27 695 ₪ за м²
 ул. Борсоева, 109
 р-н Советский
 21 час назад

Рис. 16. Предложения о продаже коммерческих площадей.



Онлайн-показ

Торговая площадь, 111 м²
13 514 ₮ за м²

Дорожная ул., 36
р-н Советский
1 неделю назад



Онлайн-показ

Офис, 13 м²
120 000 ₮ за м² 120 000 ₮ за м²

Советская ул., 23А
р-н Советский
2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 59.5 м²

28 571 ₮ за м²
Республика Бурятия, Улан-Удэ
р-н Советский



Онлайн-показ

Общепит, 249 м²
7 229 ₮ за м²

ул. Калинина, 13
р-н Советский
3 часа назад



Торгово-офисные помещения г. Улан-Удэ, Центр "арун"

230 ₮ за м²
Советская ул., 23А
р-н Советский
6 дней назад



Торгово-офисные помещения 17,1 кв.м. г.Улан-Удэ, "

110 394 ₮ за м²
Советская ул., 23А
р-н Советский
3 дня назад



Свободного назначения, 9.41 м²
207 447 ₮ за м²

ул. Ленина, 49
р-н Советский
6 дней назад



Свободного назначения, 42 м²
47 619 ₮ за м²

ул. Каландаришвили, 21
р-н Советский
5 дней назад



Торгово-офисные помещения 26 кв.м. г.Улан-Удэ, "ар"

85 596 ₮ за м²
Советская ул., 23А
р-н Советский
3 дня назад



Онлайн-показ

Торговое помещение, 31 м²
83 871 ₮ за м²

ул. Ленина, 44
р-н Советский
2 недели назад



Онлайн-показ

Свободного назначения, 40 м²
65 000 ₮ за м²

Окинокая ул., 2
р-н Советский



Онлайн-показ

Торговая площадь, 25 м²
108 000 ₮ за м²

Советская ул., 23
р-н Советский
4 часа назад

Рис. 16. Предложения о продаже коммерческих площадей.



Онлайн-показ

Продаю магазин
26 705 ₪ за м²
 микрорайон Солдатский
 р-н Советский



Онлайн-показ

Нежилое помещение, 74 м²
66 892 ₪ за м²
 ул. Каландаришвили, 21
 р-н Советский
 2 дня назад



Универсальное помещение, 58.4 кв.м
85 599 ₪ за м²
 пл. Советов
 р-н Советский
 2 недели назад



Онлайн-показ

Помещение в центре
118 182 ₪ за м²
 ул. Балтахинова, 36
 р-н Советский
 1 неделю назад



Онлайн-показ

Помещение свободного назначения, 102 м²
52 941 ₪ за м²
 Кабанская ул., 47Б
 р-н Советский
 1 неделю назад



Торговая площадь, 61.6 м²
88 474 ₪ за м²
 ул. Ленина, 44
 р-н Советский
 3 недели назад



Онлайн-показ

Нежилое здание отдельно стоящее свободного назначения
84 666 ₪ за м²
 Советская ул., 11
 р-н Советский
 4 дня назад



Онлайн-показ

Свободного назначения, 700 м²
12 857 ₪ за м²
 ул. Борсоева, 105
 р-н Советский
 2 недели назад



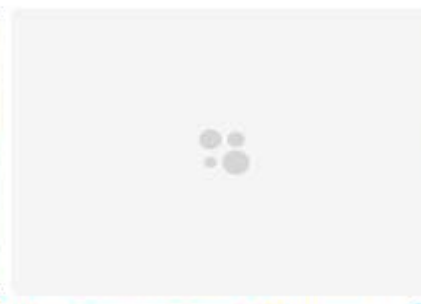
Онлайн-показ

Свободного назначения, 70 м²
140 000 ₪ за м²
 ул. Балтахинова, 36
 р-н Советский
 1 день назад



Онлайн-показ

Свободного назначения, 122,2 м²
81 506 ₪ за м²
 ул. А.У. Могооева, 1А
 р-н Советский
 2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 74.8 м²
145 053 ₪ за м²
 ул. А.У. Могооева, 2
 р-н Советский
 2 недели назад



Торгово-офисные помещения г. Улан-Удэ, Центр "эрун"
1 443 ₪ за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 6 дней назад

Рис. 16. Предложения о продаже коммерческих площадей.



Онлайн-показ
Свободного назначения, 46 м²
345 652 Р за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 2 недели назад



Онлайн-показ
Свободного назначения, 125 м²
136 000 Р за м²
 Ермаковская ул., 7
 р-н Советский
 5 дней назад



Онлайн-показ
Свободного назначения, 300 м²
56 667 Р за м²
 Советская ул., 14
 р-н Советский
 1 неделю назад



Онлайн-показ
Торговая площадь, 76 м²
234 211 Р за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 3 недели назад



Онлайн-показ
Торгово-офисные помещения г. Улан-Удэ, Центр "арун"
2 296 Р за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 6 дней назад



Онлайн-показ
Свободного назначения, 1150 м²
16 522 Р за м²
 микрорайон Заречный, Автотранспортная ул., 21А
 р-н Советский
 4 дня назад



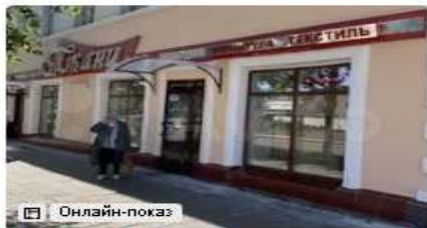
Онлайн-показ
Торгово-офисные помещения г. Улан-Удэ, Центр "арун"
4 730 Р за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 6 дней назад



Онлайн-показ
База
6 429 Р за м²
 микрорайон Заречный, Автотранспортная ул., 21
 р-н Советский
 4 дня назад



Онлайн-показ
Свободного назначения, 1035 м²
62 802 Р за м²
 ул. Ленина, 52
 р-н Советский



Онлайн-показ
Продаётся помещение свободного назначения
211 638 Р за м²
 ул. Ленина, 23
 р-н Советский
 4 дня назад



Онлайн-показ
Офис, 2700 м²
37 037 Р за м² 37 037 Р за м²
 ул. Ленина, 49А
 р-н Советский
 5 дней назад




Онлайн-показ
Свободного назначения, 1667,3 м²
79 170 Р за м²
 микрорайон Батарейка, Удинокская ул., 28
 р-н Советский



Онлайн-показ
Продажа мфк "Бурятский Деловой Центр"
54 661 Р за м²
 ул. Борооева, 19Б
 р-н Советский
 2 недели назад

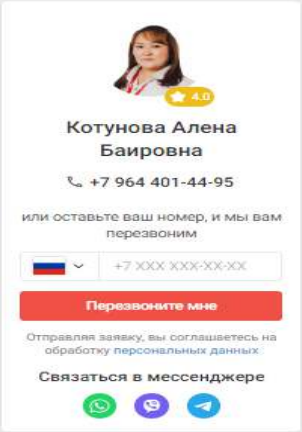
Рис. 16. Предложения о продаже коммерческих площадей.

Фотографии (17)
О недвижимости
Характеристики
Ипотека
Журнал



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

[Перезвоните мне](#)

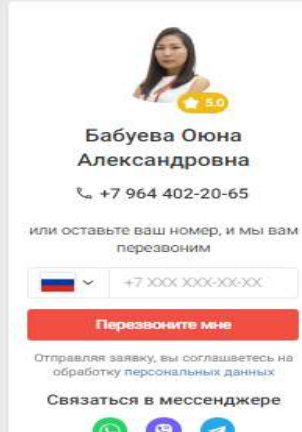
Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных.

[Связаться в мессенджере](#)



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 Оюна Александровна
 +7 964 402-20-65

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

[Перезвоните мне](#)

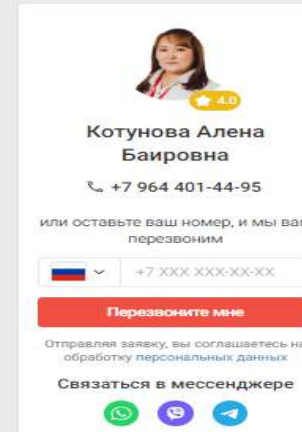
Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных.

[Связаться в мессенджере](#)



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

[Перезвоните мне](#)

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных.

[Связаться в мессенджере](#)



Своб. назнач. 66 м² за 3,6 млн. руб.
 Включая НДС 600000 руб. · 54 545 руб. за м²

Улан-Удэ
 ТЦ «Удинский Пассаж»
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, р-н Советский, улица Балтахинова, 17

Просторное помещение для твоего бизнеса. Учебный класс, фитнес зал или салон красоты · все это или что-то другое можно разместить на 66 кв.м. центр города, удобные подъезды, парковка

[+7 902 160-44-...](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

[Показать телефон](#)


ЛОРАН

Документы
 агентства проверены

45 минут назад

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


Галерея | 0 недвижимости | Характеристики | Ипотека | Журнал



Свободное назначение, 82.8м²
 р-н Центр города, ул. Балтахинова, д. 36
[На карте](#)

7 100 000 ₹
~~7 900 000 ₹~~
 85 749 ₹/м²

Стоимость услуг для покупателя **бесплатно**




Бабуева Оюна Александровна
 +7 964 ...Показать
 или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XXX XX


Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных


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




Участок 1,5 га (промназначения)
3 000 000 ₹ 20 000 ₹ за сотку
 Октябрьский район
 3 недели назад




Участок 5 сот. (промназначения)
3 500 000 ₹ 700 000 ₹ за сотку
 ул. Борозова, 105
 3 недели назад




Участок 7,9 сот. (промназначения)
4 298 000 ₹ 544 051 ₹ за сотку
 микрорайон Восточный, ул. Камова, 16
 6 дней назад



Участок 8 сот. (промназначения)
5 000 000 ₹ 625 000 ₹ за сотку
 микрорайон Заречный, ул. Мерещкова, 49Б



Участок 10 сот. (промназначения)
5 100 000 ₹ 510 000 ₹ за сотку
 посёлок Верхняя Берёзовка
 1 неделю назад



Участок 1,47 га (промназначения)
8 000 000 ₹ 54 422 ₹ за сотку
 с. Поселёе, Производственная ул., 5
 3 недели назад

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

<p>Участок 21 сот. (промназначения) 10 000 000 ₹ 476 190 ₹ за сотку. ул. Куйбышева 1 день назад</p>	<p>Участок 68 сот. (промназначения) 11 999 920 ₹ 176 469 ₹ за сотку Железнодорожный район</p>	<p>Участок 1,11 га (промназначения) 25 000 000 ₹ 225 225 ₹ за сотку. микрорайон Энергетик 1 неделю назад</p>
<p>Участок 49 сот. (промназначения) 25 000 000 ₹ 510 204 ₹ за сотку. Октябрьский район 1 неделю назад</p>	<p>Участок 1,29 га (промназначения) 25 000 000 ₹ 193 798 ₹ за сотку Октябрьский район 2 недели назад</p>	<p>Участок 60 сот. (промназначения) 28 000 000 ₹ 466 667 ₹ за сотку. Октябрьский район 2 недели назад</p>
<p>Участок 39,2 сот. (промназначения) 29 990 000 ₹ 765 051 ₹ за сотку. ул. Цивилева 2 недели назад</p>		

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

<p>8 800 000 ₹ 1 437 910 ₹/сот. Земельный участок 6,12 сот. 1/1 эт. ул. Сахьяновой, д. 20 р-н ТСК</p>	<p>23 000 000 ₹ 24 000 000 ₹ 38 732 ₹/сот. Земельный участок 593,82 сот. р-н Северобайкальск</p>
---	---

Рис.18а. Предложения сайта компании Этажи.

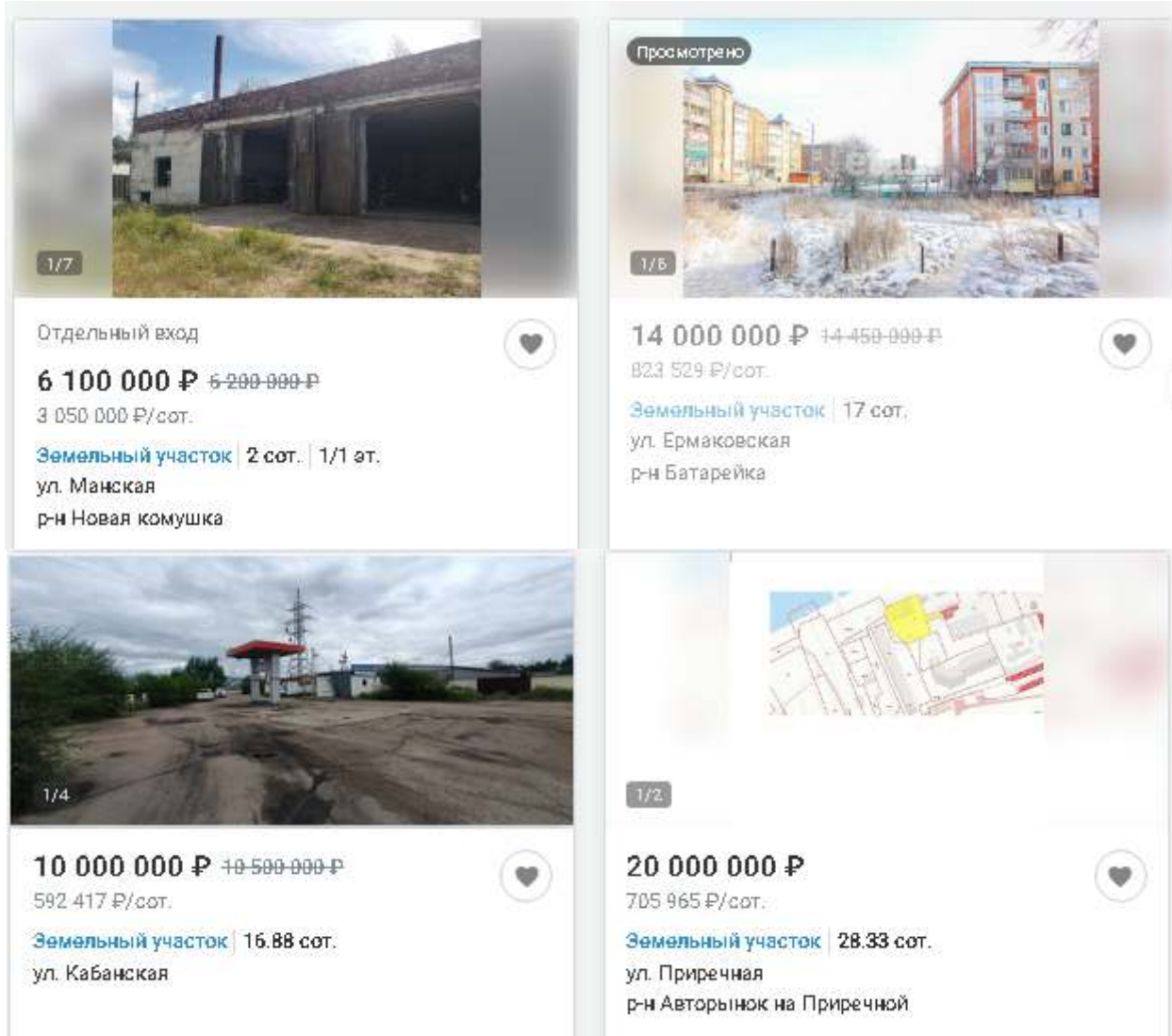


Рис.18а. Предложения сайта компании Этажи.

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 базу, 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 2 778 руб./ кв.м. до 345 652 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.

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 200 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 14 379 руб./ кв.м. .

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствие с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2022 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для объектов в ТЦ, ТК, ТРК, составляет от 7,5% до 18,5%.

Справочник оценщика недвижимости - 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
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%	9.2%	20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%

Рис. 6. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр.463

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком. Однако существуют качественные признаки и выраженные в виде чисел индикаторы, которые позволяют отнести соответствующий сегмент к активному или неактивному рынку.

Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на объекты недвижимости и т.д. Только после адекватного анализа рыночной информации

Рис. 7. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Офисно-Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 52

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

Фактор рыночных условий (дата продажи/предложения).

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Цена зависит от таких факторов как инфляция в регионе, спрос на данный тип недвижимости, количество предложений на рынке и т.п. Вклад данного фактора в изменение цены отличается для различных сегментов рынка, и определяется по выявленной динамике цен.

Фактор местоположения объекта недвижимости.

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

Фактор физического состояния объекта

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

Фактор площади объекта

Площадь объекта влияет на рыночную стоимость, так как более крупные объекты имеет меньший удельный показатель стоимости, чем у объектов меньшей площади, для офисно-торговой данный фактор оказывает влияние.

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

Стоимость объектов недвижимости офисно-торгового сегмента по Советскому району варьируются от 2 778 руб./ кв.м. до 345 652 руб. / кв.м., цены зависят от местоположения, наличия ремонта отделки, уровня активности,

площади. Исходя из анализа рынка так же можно сделать выводы, что помещения в подвальных или цокольных этажах, стоят дешевле чем коммерческий сегмент в виде нежилых зданий или помещений расположенных на первом и выше этажах.

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

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

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 его 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-аналогам 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 , для Торгово-делового комплекса
Цена предложения, руб.	оценка	6 500 000	14 000 000
Дата предложения	оценка	01.10.2022	29.09.2022
Общая площадь, кв.м.	765	600	1700
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	10 833,33	8 235,29
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	р-н Батарейка, ул. Ермаковская

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 на первой линии, в районе данного объекта, преобладают жилые дома, новостройки, магазины, школа, хорошая доступность. Так же рядом есть производственные объекты, и продовольственная оптовая база.
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 есть, производственные объекты, продовольственные базы.
Ссылка		https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/230670228/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7560030/

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	8 400 000
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	26.03.2022	30.08.2022	14.09.2022	13.09.2022
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	63 157,89
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	-15,7 -15,7	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 информации 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 2022», 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. 295)

			<p align="center">Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)</p> <p>Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td align="center" colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td align="center">17,9%</td> <td align="center">10,8%</td> <td align="center">24,9%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)</td> <td align="center">15,7%</td> <td align="center">9,2%</td> <td align="center">22,2%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td align="center">20,3%</td> <td align="center">12,6%</td> <td align="center">28,1%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под жилую застройку (МЖС)</td> <td align="center">15,9%</td> <td align="center">9,3%</td> <td align="center">22,5%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</td> <td align="center">13,7%</td> <td align="center">7,6%</td> <td align="center">19,8%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под объекты рекреации</td> <td align="center">18,3%</td> <td align="center">11,7%</td> <td align="center">24,9%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)</td> <td align="center">17,2%</td> <td align="center">10,2%</td> <td align="center">24,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%	Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%	Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%	Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%	Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%	Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%																																																																																																																														
Класс объектов	Неактивный рынок																																																																																																																																																																							
	Среднее	Расширенный интервал																																																																																																																																																																						
Цены предложений объектов																																																																																																																																																																								
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%																																																																																																																																																																					
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%																																																																																																																																																																					
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%																																																																																																																																																																					
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%																																																																																																																																																																					
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%																																																																																																																																																																					
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%																																																																																																																																																																					
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%																																																																																																																																																																					
<p>Корректировка на масштаб</p>	<p align="center">1 2</p>	<p align="center">0 0</p>	<p>Данная корректировка учитывает разницу в цене по площади, так как если объект имеет более большую площадь то цена 1 кв.м. уменьшится, 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, к тому площади всех рассматриваемых участков расположены в одном диапазоне площадей, согласно справочнику оценщика под редакцией Лейфера. Л.А. Том <i>Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации.</i></p> <p align="center">Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)</p> <p align="right">Таблица 44</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="11">Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Площадь, сот.</th> <th colspan="10">аналог</th> </tr> <tr> <th>0-50</th> <th>50-100</th> <th>100-200</th> <th>200-300</th> <th>300-400</th> <th>400-500</th> <th>500-600</th> <th>600-700</th> <th>700-800</th> <th>800-900</th> <th>900-1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-50</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,09</td> <td align="center">1,15</td> <td align="center">1,20</td> <td align="center">1,24</td> <td align="center">1,26</td> <td align="center">1,28</td> <td align="center">1,30</td> <td align="center">1,31</td> <td align="center">1,33</td> <td align="center">1,34</td> </tr> <tr> <td>50-100</td> <td align="center">0,92</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,06</td> <td align="center">1,10</td> <td align="center">1,13</td> <td align="center">1,15</td> <td align="center">1,17</td> <td align="center">1,19</td> <td align="center">1,20</td> <td align="center">1,21</td> <td align="center">1,23</td> </tr> <tr> <td>100-200</td> <td align="center">0,87</td> <td align="center">0,95</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,04</td> <td align="center">1,07</td> <td align="center">1,09</td> <td align="center">1,11</td> <td align="center">1,12</td> <td align="center">1,14</td> <td align="center">1,15</td> <td align="center">1,16</td> </tr> <tr> <td>200-300</td> <td align="center">0,83</td> <td align="center">0,91</td> <td align="center">0,96</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,03</td> <td align="center">1,05</td> <td align="center">1,07</td> <td align="center">1,08</td> <td align="center">1,09</td> <td align="center">1,10</td> <td align="center">1,11</td> </tr> <tr> <td>300-400</td> <td align="center">0,81</td> <td align="center">0,88</td> <td align="center">0,93</td> <td align="center">0,97</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,02</td> <td align="center">1,04</td> <td align="center">1,05</td> <td align="center">1,06</td> <td align="center">1,07</td> <td align="center">1,08</td> </tr> <tr> <td>400-500</td> <td align="center">0,79</td> <td align="center">0,87</td> <td align="center">0,92</td> <td align="center">0,95</td> <td align="center">0,98</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,02</td> <td align="center">1,03</td> <td align="center">1,04</td> <td align="center">1,05</td> <td align="center">1,06</td> </tr> <tr> <td>500-600</td> <td align="center">0,78</td> <td align="center">0,85</td> <td align="center">0,90</td> <td align="center">0,94</td> <td align="center">0,96</td> <td align="center">0,98</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,01</td> <td align="center">1,03</td> <td align="center">1,04</td> <td align="center">1,04</td> </tr> <tr> <td>600-700</td> <td align="center">0,77</td> <td align="center">0,84</td> <td align="center">0,89</td> <td align="center">0,93</td> <td align="center">0,95</td> <td align="center">0,97</td> <td align="center">0,99</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,01</td> <td align="center">1,02</td> <td align="center">1,03</td> </tr> <tr> <td>700-800</td> <td align="center">0,76</td> <td align="center">0,83</td> <td align="center">0,88</td> <td align="center">0,92</td> <td align="center">0,94</td> <td align="center">0,96</td> <td align="center">0,98</td> <td align="center">0,99</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,01</td> <td align="center">1,02</td> </tr> <tr> <td>800-900</td> <td align="center">0,75</td> <td align="center">0,82</td> <td align="center">0,87</td> <td align="center">0,91</td> <td align="center">0,93</td> <td align="center">0,95</td> <td align="center">0,97</td> <td align="center">0,98</td> <td align="center">0,99</td> <td align="center">1,00</td> <td align="center">1,01</td> </tr> <tr> <td>900-1000</td> <td align="center">0,75</td> <td align="center">0,82</td> <td align="center">0,86</td> <td align="center">0,90</td> <td align="center">0,92</td> <td align="center">0,94</td> <td align="center">0,96</td> <td align="center">0,97</td> <td align="center">0,98</td> <td align="center">0,99</td> <td align="center">1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек											Площадь, сот.	аналог										0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00
Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек																																																																																																																																																																								
Площадь, сот.	аналог																																																																																																																																																																							
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000																																																																																																																																																													
0-50	1,00	1,09	1,15	1,20	1,24	1,26	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34																																																																																																																																																													
50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23																																																																																																																																																													
100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16																																																																																																																																																													
200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11																																																																																																																																																													
300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08																																																																																																																																																													
400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06																																																																																																																																																													
500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04																																																																																																																																																													
600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03																																																																																																																																																													
700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02																																																																																																																																																													
800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01																																																																																																																																																													
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00																																																																																																																																																													
<p>Корректировка на местоположение % в пределах города</p>	<p align="center">1 2</p>	<p align="center">+32% +32%</p>	<p>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 2022г», под редакцией Лейфера. Л.А. Том <i>Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики, и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. (стр. 250)</i></p>																																																																																																																																																																					

Справочник «Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).

Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

		Объект-аналог					
		Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины городов, промзоны
Объект оценки	под коммерческую застройку						
	Центр города	1,00	1,14	1,31	1,45	1,32	1,56
	Центры деловой активности	0,88	1,00	1,14	1,27	1,16	1,36
	Зоны автомагистралей	0,77	0,87	1,00	1,11	1,01	1,19
	Индивидуальные жилые дома	0,69	0,79	0,90	1,00	0,91	1,08
	Многоквартирная жилая застройка	0,76	0,87	0,99	1,10	1,00	1,18
	Окраины города, промзоны	0,64	0,73	0,84	0,93	0,85	1,00

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

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																																			
Цена продажи	1	-13	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений может достигать до -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.</p> <p>В данном случае поправка составит – 13%.</p> <p>Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высокотрендовые 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>9.2%</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>9.5%</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> </tbody> </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%	9.2%	20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%
	Класс объектов	Неактивный рынок																																				
		Среднее		Расширенный интервал																																		
	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%	9.2%	20.8%																																			
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%																																			
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%																																			
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%																																			
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%																																			
2	-13																																					
3	-13																																					
4	-13																																					
Корректировка на местоположение	1 2 3 4	0 0 0 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.																																			
Корректировка на наличие отдельного входа	1 2 3 4	0 0 0 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.																																			
Корректировка на масштаб	1 2 3 4	0 0 0 +14	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																																			

			<p>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.</p> <p>Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="5">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>Общая площадь, кв.м. до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="5">Объект оценки</th> <th>до 125</th> <td>1.00</td> <td>1.14</td> <td>1.20</td> <td>1.55</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <th>от 125 до 300</th> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.36</td> <td>1.76</td> </tr> <tr> <th>от 300 до 750</th> <td>0.83</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> <td>1.67</td> </tr> <tr> <th>от 750 до 1500</th> <td>0.64</td> <td>0.73</td> <td>0.77</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> </tr> <tr> <th>от 1500</th> <td>0.50</td> <td>0.57</td> <td>0.60</td> <td>0.78</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </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	<p>В данном случае поправка не потребуется так как, все рассматриваемые объекты имеют схожие типы парковки.</p>																																											
Корректировка на этаж	1 2 3 4	+11 +11 0 +11	<p>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%.</p> <p>Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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	<p>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.</p>																																											
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	<p>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.</p> <p>Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2"></th> <th colspan="5">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>Общая площадь, кв.м. до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="5">Объект оценки</th> <th>до 125</th> <td>1.00</td> <td>1.14</td> <td>1.20</td> <td>1.55</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <th>от 125 до 300</th> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.36</td> <td>1.76</td> </tr> <tr> <th>от 300 до 750</th> <td>0.83</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> <td>1.67</td> </tr> <tr> <th>от 750 до 1500</th> <td>0.64</td> <td>0.73</td> <td>0.77</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> </tr> <tr> <th>от 1500</th> <td>0.50</td> <td>0.57</td> <td>0.60</td> <td>0.78</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </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																																								

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	1 2 3 4	-13 -13 -13 -13	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений может достигать до -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.</p> <p>В данном случае поправка составит – 13%.</p> <p>Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12.5%</td> <td>8.0% 17.0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15.0%</td> <td>9.2% 20.8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13.0%</td> <td>7.5% 18.5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12.5%</td> <td>7.2% 17.8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15.0%</td> <td>9.5% 20.5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17.5%</td> <td>11.0% 24.0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% 17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% 20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% 18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% 17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5% 20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% 24.0%															
Класс объектов	Неактивный рынок																																											
	Среднее	Расширенный интервал																																										
Цены предложений объектов																																												
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% 17.0%																																										
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2% 20.8%																																										
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% 18.5%																																										
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% 17.8%																																										
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5% 20.5%																																										
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% 24.0%																																										
Корректировка на местоположение	1 2 3 4	0 0 0 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.																																									
Корректировка на наличие отдельного входа	1 2 3 4	0 0 0 0	Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость. В данном случае корректировка не требуется.																																									
Корректировка на масштаб	1 2 3 4	-12 -12 -12 0	<p>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.</p> <p>Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Общая площадь, кв.м.</th> <th colspan="5">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th>до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>до 125</td> <td>1.00</td> <td>1.14</td> <td>1.20</td> <td>1.55</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.36</td> <td>1.76</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> </tbody> </table>	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76	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
Общая площадь, кв.м.	Объект аналог																																											
	до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																							
до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00																																							
от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.76																																							
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.																																									

			<p>Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th 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> </thead> <tbody> <tr> <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> </tbody> </table>	Этаж расположения	аналог				1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	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																												
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	<p>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 потребуется так как все рассматриваемые объекты имеют схожую степень отделки.</p>																													

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

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																																			
Цена продажи	1 2 3 4	-13 -13 -13 -13	<p>Данная корректировка приводит цену предложения к цене продажи, т.е. учитывает скидку на торг при продаже объекта недвижимости. Скидка на торг при продаже нежилых помещений может достигать до -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.</p> <p>В данном случае поправка составит – 13%.</p> <p>Таблица 451. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Высокотрендовые 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>9.2%</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>9.5%</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> </tbody> </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%	9.2%	20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%
Класс объектов	Неактивный рынок																																					
	Среднее	Расширенный интервал																																				
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%	9.2%	20.8%																																			
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%																																			
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%																																			
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%																																			
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%																																			
Корректировка на местоположение	1 2 3 4	0 0 0 0	<p>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.</p>																																			
Корректировка на наличие отдельного входа	1 2 3 4	0 0 0 0	<p>Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость. В данном случае корректировка не потребуется.</p>																																			
Корректировка на масштаб (для все помещений которые расположены с 3-го по 7-ой этаж, так как один	1 2 3 4	-17 -17 -17 -5	<p>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.</p>																																			

диапазон площадей)			<p>Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., цены продажи</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="5">Объект оценки</th> <th>до 125</th> <td>1.00</td> <td>1.14</td> <td>1.20</td> <td>1.55</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <th>от 125 до 300</th> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.36</td> <td>1.76</td> </tr> <tr> <th>от 300 до 750</th> <td>0.83</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> <td>1.67</td> </tr> <tr> <th>от 750 до 1500</th> <td>0.64</td> <td>0.73</td> <td>0.77</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> </tr> <tr> <th>от 1500</th> <td>0.50</td> <td>0.57</td> <td>0.60</td> <td>0.78</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </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	<p>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.</p> <p>Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа</p> <table border="1"> <thead> <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> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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 с оцениваемым. Степень близости можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета. Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S₁ - сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

В расчет суммы введенных корректировок и последующий расчет весовых коэффициентов не включается величина скидки на торг, т.к. скидка на торг не является корректировкой на количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, она применяется для приведения цены предложения к цене предполагаемой

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

5.2. 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	-15,7%	-15,7%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	9 133	6 942
8	Корректировки на местоположение %	оценка	32,0%	32,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	12 055	9 164
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	12 055	9 164
12	Корректировка на благоустройства, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	12 055	9 164
14	Корректировка на расположение относительно красной линии, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	12 055	9 164
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)	-	6 027	4 582
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		10 609	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		765	
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 x стр.24)		8 115 885	
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)		8 120 000	

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

8 120 000

(восемь миллионов сто двадцать тысяч) рублей.

Отсюда следует что справедливая стоимость земельного участка общей долевой собственностью 24 395/43 458 составляет 4 560 000 (с учетом округления):

4 560 000

(четыре миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей.

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	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	8 400 000
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	63 158
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	79 114	75 494	69 552	63 158
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 x стр.6)	оценка	68 829	65 679	60 510	54 947
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	68 829	65 679	60 510	54 947
10	Корректировка на наличие отдельно входа %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	68 829	65 679	60 510	54 947
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	14,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	68 829	65 679	60 510	62 640
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	68 829	65 679	60 510	62 640
16	Корректировка на этаж, %	оценка	11,0%	11,0%	0,0%	11,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	76 400	72 904	60 510	69 530
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	76 400	72 904	60 510	69 530
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 x стр.24 / стр.25)	-	19 110	18 235	16 800	15 443
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		69 588			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		117			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 x стр.25)		8 141 820			
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		8 140 000			

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

8 140 000

(восемь миллионов сто сорок 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	8 400 000
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	63 158
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	63 158
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	54 947
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	54 947
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	54 947
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	54 947
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	54 947
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	60 992
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	60 992
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	16 068
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		61 206			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		150,3			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)		9 199 251			

30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)	9 200 000
----	--	------------------

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

9 200 000

(девять миллионов двести 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	8 400 000
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	63 158
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	63 158
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	54 947
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	54 947
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	54 947
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	54 947
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	54 947
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	54 947
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	54 947
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	15 240
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта		55 449			

	оценки (столбец 4+5+6+7)	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м	293,6
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 x стр.25)	16 279 788
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)	16 280 000

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

16 280 000

(шестнадцать миллионов двести восемьдесят 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	8 400 000
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	63 158
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	79 114	75 494	69 552	63 158
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 x стр.6)	оценка	68 829	65 679	60 510	54 947
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	68 829	65 679	60 510	54 947
10	Корректировка на наличие отдельно входа %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	68 829	65 679	60 510	54 947
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-5,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	57 128	54 514	50 223	52 200
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	57 128	54 514	50 223	52 200
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	-10,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	57 128	54 514	45 201	52 200
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	57 128	54 514	45 201	52 200
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	14 413
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		52 397			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		318,4			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)		16 683 142			
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		16 680 000			

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):

16 680 000

(шестнадцать миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей.

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

18 090 000

(четырнадцать миллионов девяносто тысяч) рублей.

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

19 530 000

(девятнадцать миллионов пятьсот тридцать тысяч) рублей.

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

21 100 000

(двадцать один миллион сто тысяч) рублей.

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

22 700 000

(двадцать два миллиона семьсот 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	8 140 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	9 200 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	16 280 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	16 680 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	18 090 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5	19 530 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	21 100 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7	22 700 000
ИТОГО	131 720 000

В том числе справедливая стоимость земельного участка общей долевой собственностью

24 395/43 458

4 560 000

(четыре миллиона пятьсот шестьдесят тысяч) рублей.

Таким образом, в процентном соотношении на площадь всех помещений (2433,2 кв.м. , стоимостью 131 720 000 руб.) приходится 0,0334 стоимости земельного участка.
 $4\,560\,000 / 131\,720\,000 = 0,0346$

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	8 140 000	0,0346	280 000	7 860 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	9 200 000		320 000	8 880 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	16 280 000		560 000	15 720 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	16 680 000		580 000	16 100 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	18 090 000		625 000	17 465 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	19 530 000		680 000	18 850 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	21 100 000		730 000	20 370 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	22 700 000		785 000	21 915 000
Итого	131 720 000		4 560 000	127 160 000

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: 131 720 000 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 нежилых помещений, с рассчитанными удельными показателями, укладывается в диапазон рыночных цен на подобные объекты, полученный при анализе рынка, 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.

7. 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):

131 720 000

(сто тридцать один миллион семьсот двадцать 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	4 560 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	03:24:011206:2025	7 860 000
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	8 880 000
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	03:24:011206:1767	15 720 000
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	03:24:011206:1766	16 100 000
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	03:24:011206:1768	17 465 000
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	03:24:011206:1772	18 850 000
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	03:24:011206:1770	20 370 000
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	03:24:011206:1769	21 915 000
10	Итого		131 720 000

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./

06 октября 2022 г.

8. 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 на дату оценки.

Специальная литература:

12. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
13. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
14. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
15. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
16. 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 -2021 г. Том. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, Нижний Новгород, 2021г. под редакцией Лейфера Л.А.
22. Справочник оценщика недвижимости -2022 г. Том. Земельные участки, Часть1, Часть2. Нижний Новгород, 2022., под редакцией Лейфера Л.А.
23. https://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalaitogovoj-stoimosti_statya.pdf

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



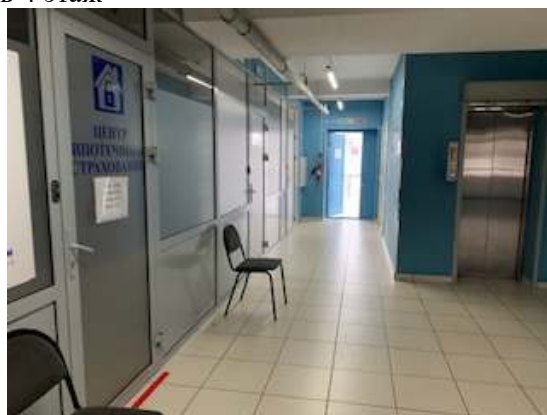
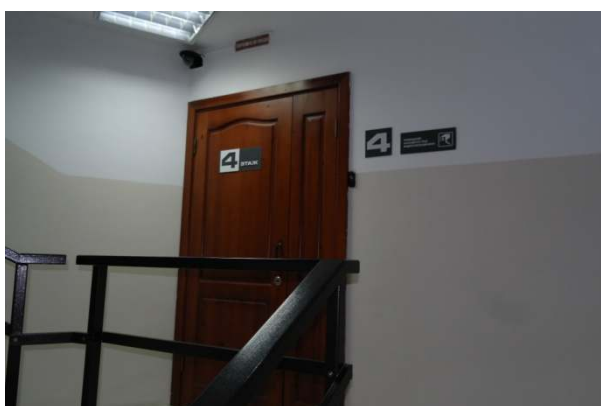
Входная дверь на 3-ий этаж.

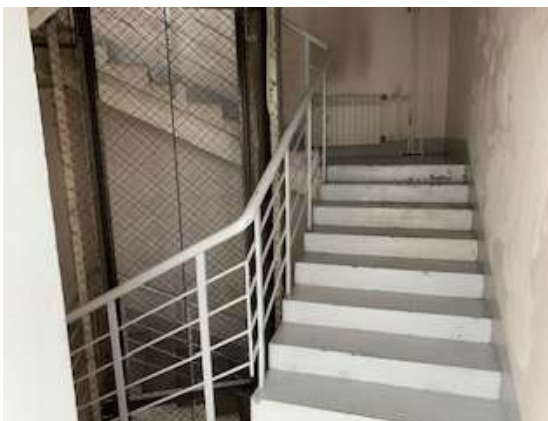
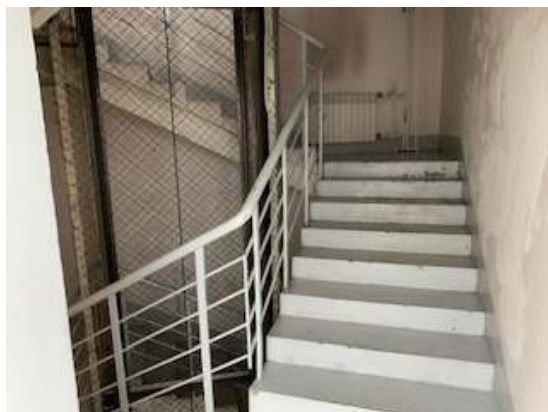


3 этаж



Входная дверь 4 этаж

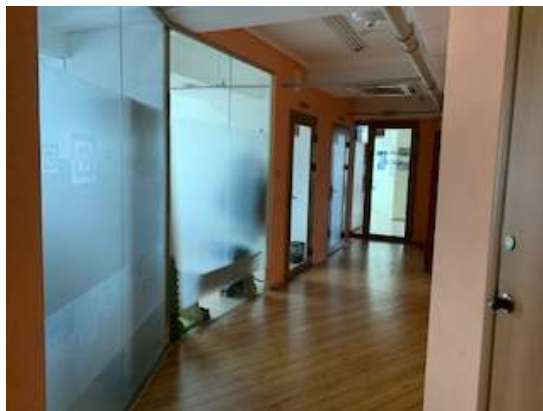


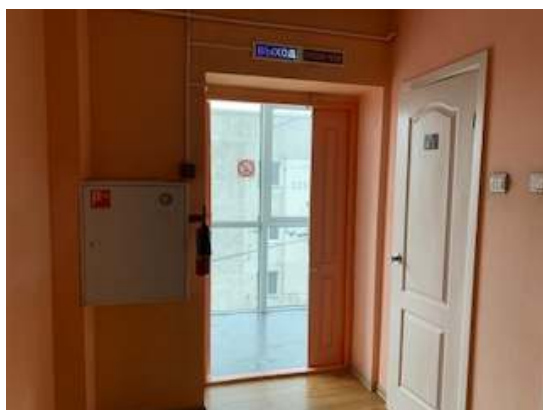


Помещения 4 этаж.

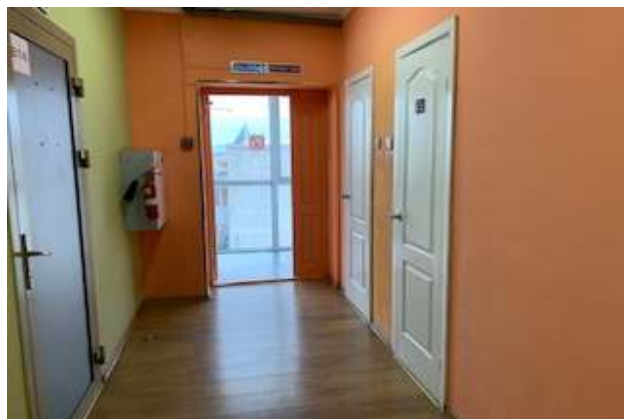
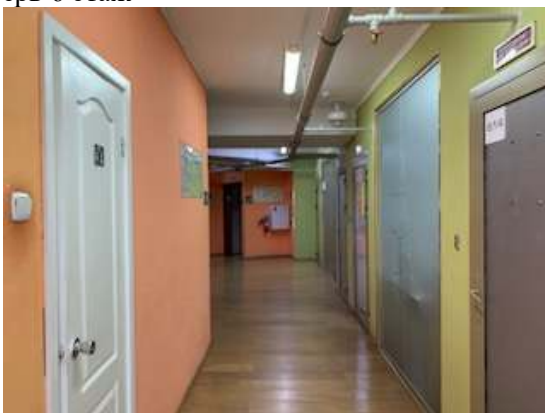
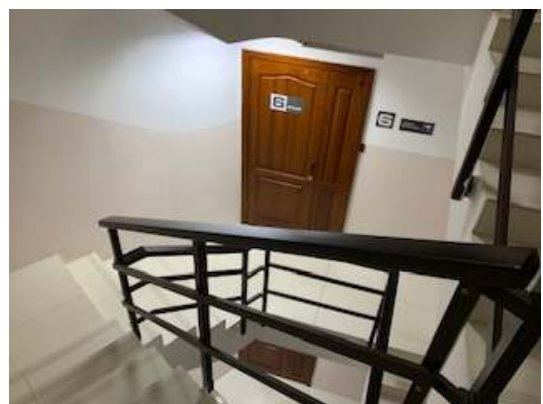


Входная дверь 5 этаж





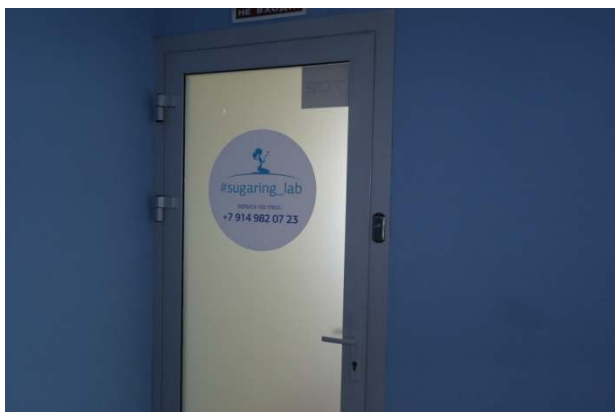
Входная дверь 6 этаж





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 и 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 № 03-01/002/2013/001/2013/490

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 № 03-03/01/211/2013-491

Регистратор:



/ Ишеева Э. Б. /

03-АА 333691



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Еврейкин В.В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

РОССИЙСКАЯ
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

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

Дата выдачи: 29.07.2010 г.

Документы-основания:
Правила 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 15.06.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 18.06.2010 г.
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 30.04.2010 г. Дата регистрации: 13.05.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977-1.

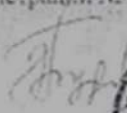
Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество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

Вид права: общая 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. Балтахинова

Кадастровый (или условный) номер:
03:24:01 12 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 № 03-03-01/170/2010-158

Регистратор:  / Будаева Э. Б.-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.

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:

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

Адрес (местоположение):

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

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/030/2010-298

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

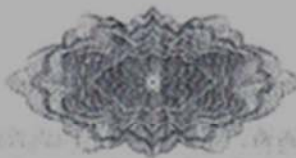
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
15.04.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/082/2010-327

Регистратор:



/ Бахаева Е. В. /

03-АА 624117



**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.
Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации:
1727-84197977.

Субъект (субъекты) права:

Издателями 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 паевых владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318,4 кв. м., номера на
общем плане: Ш/1-6. Этаж: 3.

Адрес (местоположение):

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

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/030/2010-299

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 № 03-03-01/082/2010-328

Регистратор:

Бахаев Е. 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.
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:

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345,3 кв.м., номера на
этажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.

Адрес (местоположение):

Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, 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:



/ Бахасева Е. В. /

03-АА 624115



**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:
1727-94197977.

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:

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на
плотном 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:

/ Бахаева Е. В. /

03-АА 624114



**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:
1727-94197977.

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:

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402,6 кв.м., номера на
подэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.

Адрес (местоположение):

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

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/030/2010-302

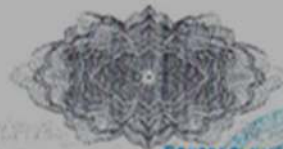
Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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:

/ Бахаева Е. В. /

03-АА 624118



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евсеев В. В.



**КОПИЯ
ВЕРНА**

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
БОРЕЦКИЙ В.В.

**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 "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 15.06.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 18.06.2010 г.
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант". Дата регистрации: 13.05.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977-1.

Субъект (субъекты) права:
Идентификация 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 433,2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом №13

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
20.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/170/2010-157

Регистратор: Буцаева О. В.

03-АА 013740



АУ РБ "Гостехинвентаризация - Республиканское БТИ"
 (наименование бюро технической инвентаризации)
 Улан-Удэнский филиал

КОПИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 на нежилое здание (часть здания)

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

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

Адрес (местоположение):

Регион Республика Бурятия

Район _____

Город (др. поселение) г. Улан-Удэ

Район города Советский

Улица Балтахинова, № 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	
Покацкий Вячеслав Семенович	
_____	_____

Представитель (должность, ФИО)

подпись

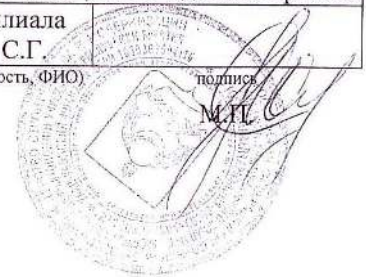
М.П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
АУ РБ "Гостехинвентаризация - Республиканское БТИ", Улан-Удэнский филиал	
начальник филиала	
Панкратова С.Г.	

Представитель (должность, ФИО)

подпись

М.П.



I. Сведения о регистрации права собственности

Дата регистрации	Полное наименование предприятия, учреждения или организации	Документ, удостоверяющий право собственности	Долговое учётное	Вид права	Подпись свидетеля, ставящего печать, записи
1	2	3	4	5	6
21.07.2010	Павловский В.И. и сын Семенович	Свидетельство о государственной регистрации права от 21.07.2010 г. 03-ДЛ № 505636	1	Собственн. исп.	

II. Экспликация земельного участка, м²

Площадь участка				Нормированные незастроенной площадью					
№ документа	Фактически	в том числе		под двором	в т.ч. под записанной площадью двора	всего	в т.ч. под		под огородами
		застроенная	незастроенная				площадью (пешеход.)	под	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

III. Благоустройство площади здания и строения, м²

№	Отопление			Ванны и души				Газовая водосл. система	Лифты*	
	1	2	3	4	5	6	7		8	9
1	Центральное									
2	от ТЭЦ									
3	пром. предпр.									
4	квартир.									
5	от АГЗ и др.									
6	калориферное									
7	вечное									
8	без канализации и горячей воды									
9	с горячей водой									
10	с газовой колонкой и эл. колонкой									
11	с другой колонкой									
12	бассейн									
13	душ									
14	центральное									
15	от колонки									
16	светлое									
17	беленое									
18	мультипроход									
19	массажное									
20	гидромассажное									
21	грузовые									
22	телефоны									
23	водопровод									
24	электричество									

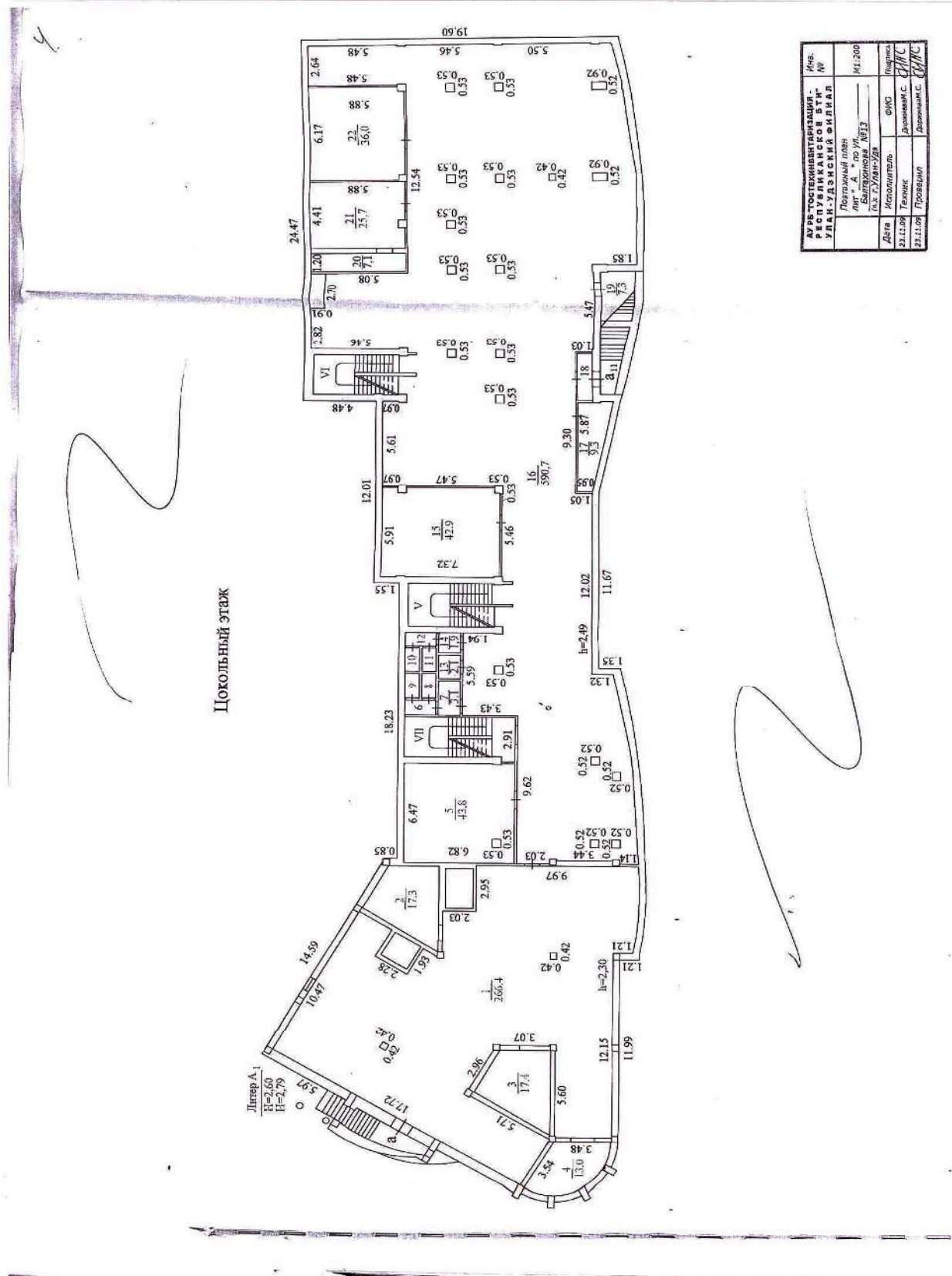
IV. Общие сведения

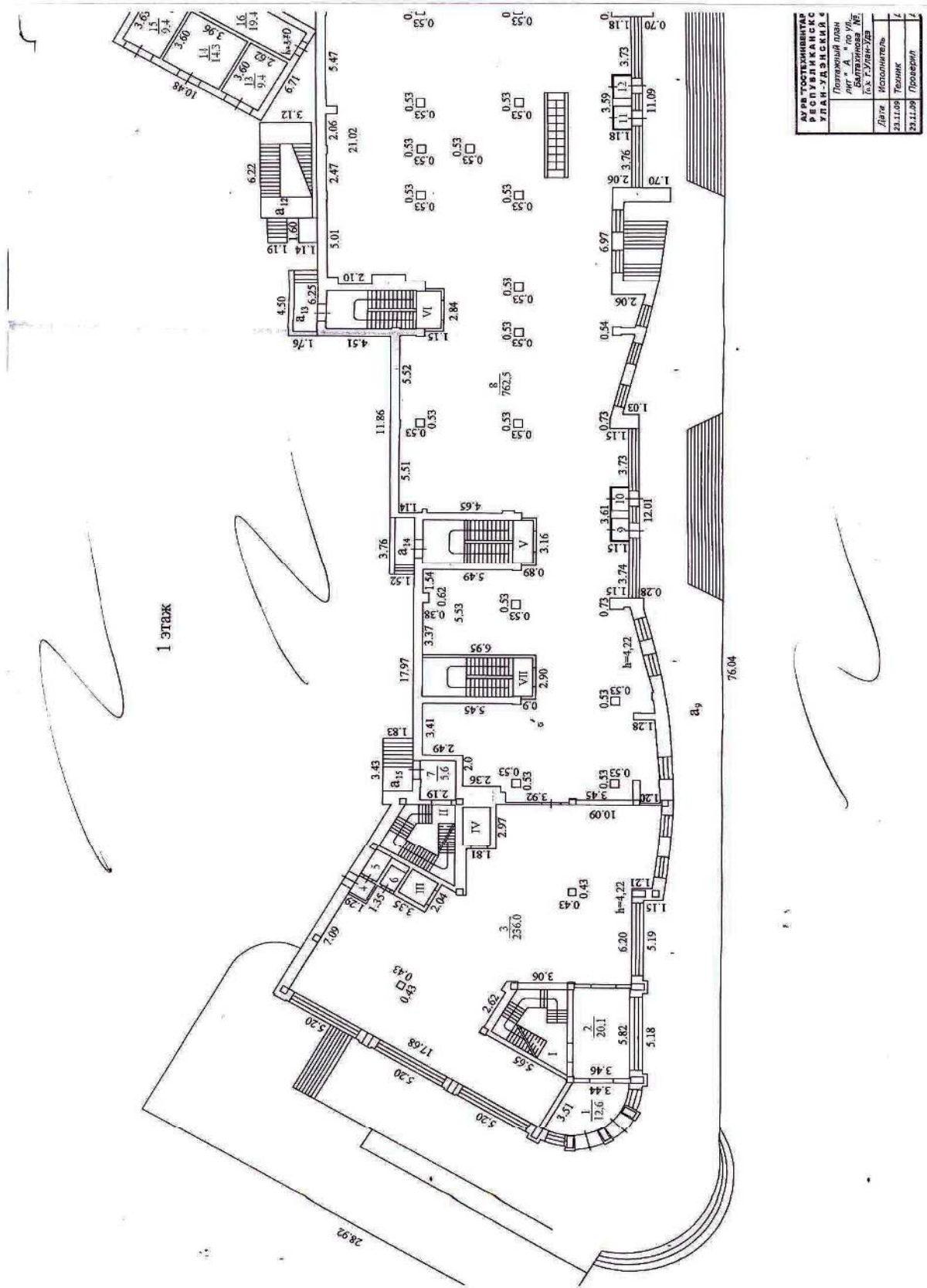
Назначение	Культурно-торговый комплекс
Использование	По назначению
Год постройки	2009
Количество мест (мощность)	

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

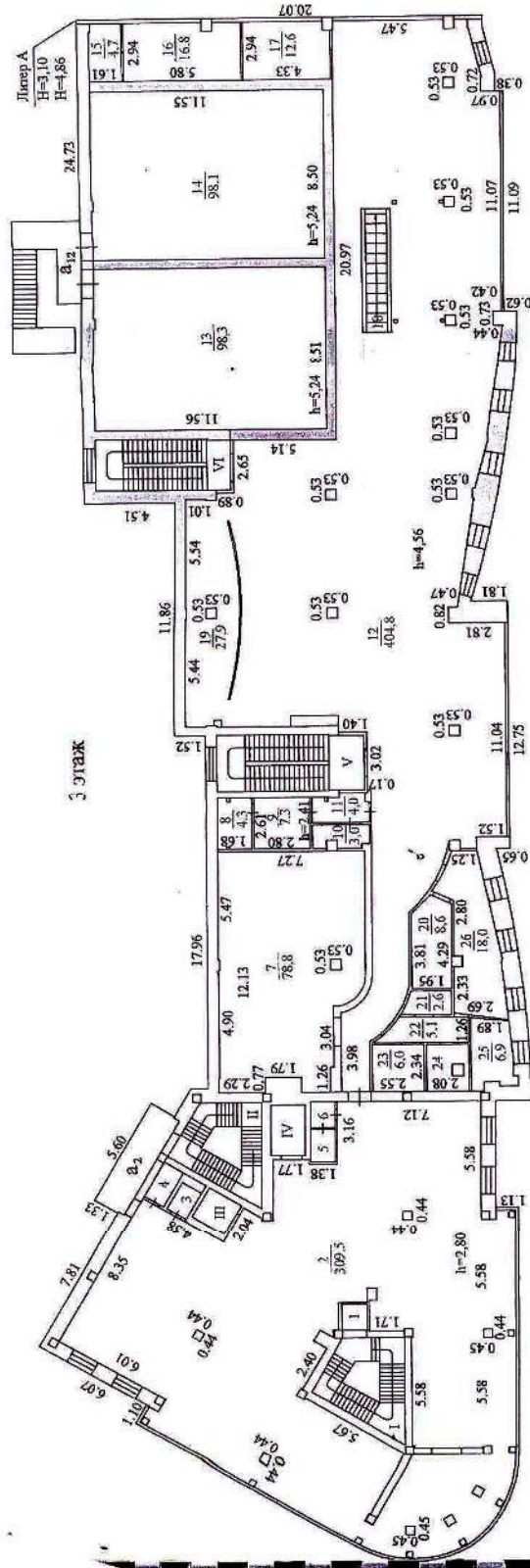
Литера	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6
<i>Литера А, А1 Культурно-торговый комплекс</i>					
A	Основное строение	1336,1 1 этаж	1336,1	4,52	602
A	Основное строение	380,7 2 этаж	380,7	3,4	129
A	Основное строение	71,3	71,3	4	28
A	Основное строение	979,5	979,5	4,21	412
A	Основное строение	406,5 3 этаж	406,5	3,1	126
A	Основное строение	995,3	995,3	4,86	483
A	Основное строение	434,9 4 этаж	434,9	3,11	135
A	Основное строение	906,1	906,1	3,51	318
A	Основное строение	467,3 5 этаж	467,3	3,1	144
A	Основное строение	497,1 6 этаж	497,1	3,11	154
A	Основное строение	528,1 7 этаж	528,1	3,11	164
A	Основное строение	559,8 8 этаж	559,8	3,09	173
A	Основное строение	592,7 9 этаж	592,7	3,1	183
A	Основное строение	374,8 10 этаж	374,8	3	112
Итого по литере А			8530,8		3170
A1	Цокольный этаж	365,1	365,1	2,6	95
A1	Цокольный этаж	917,0	917,0	2,79	255
Итого по литере А1			1282,4		350
a	Вход в цокольный этаж	14,8	14,8		
a1	Балкон	9,2	9,2		
a2	Балкон	9,2	9,2		
a3	Балкон	9,2	9,2		
a4	Балкон	9,2	9,2		
a5	Балкон	9,2	9,2		
a6	Балкон	9,2	9,2		
a7	Балкон	9,2	9,2		
a8	Балкон	9,2	9,2		
a9	Крыльцо	520,7	520,7		
a10	Смотровая площадка	224,3	224,3		
a11	Вход в цокольный этаж	18,8	18,8		
a12	Лестница	22,9	22,9		
a13	Крыльцо	7,9	7,9		
a14	Крыльцо	5,7	5,7		
a15	Крыльцо	6,3	6,3		
Итого по зданию (Литера А, А1 Культурно-торговый комплекс)			10703,2		35210

Литера	Наименование	Формула для подсчета по наружным измерениям	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6

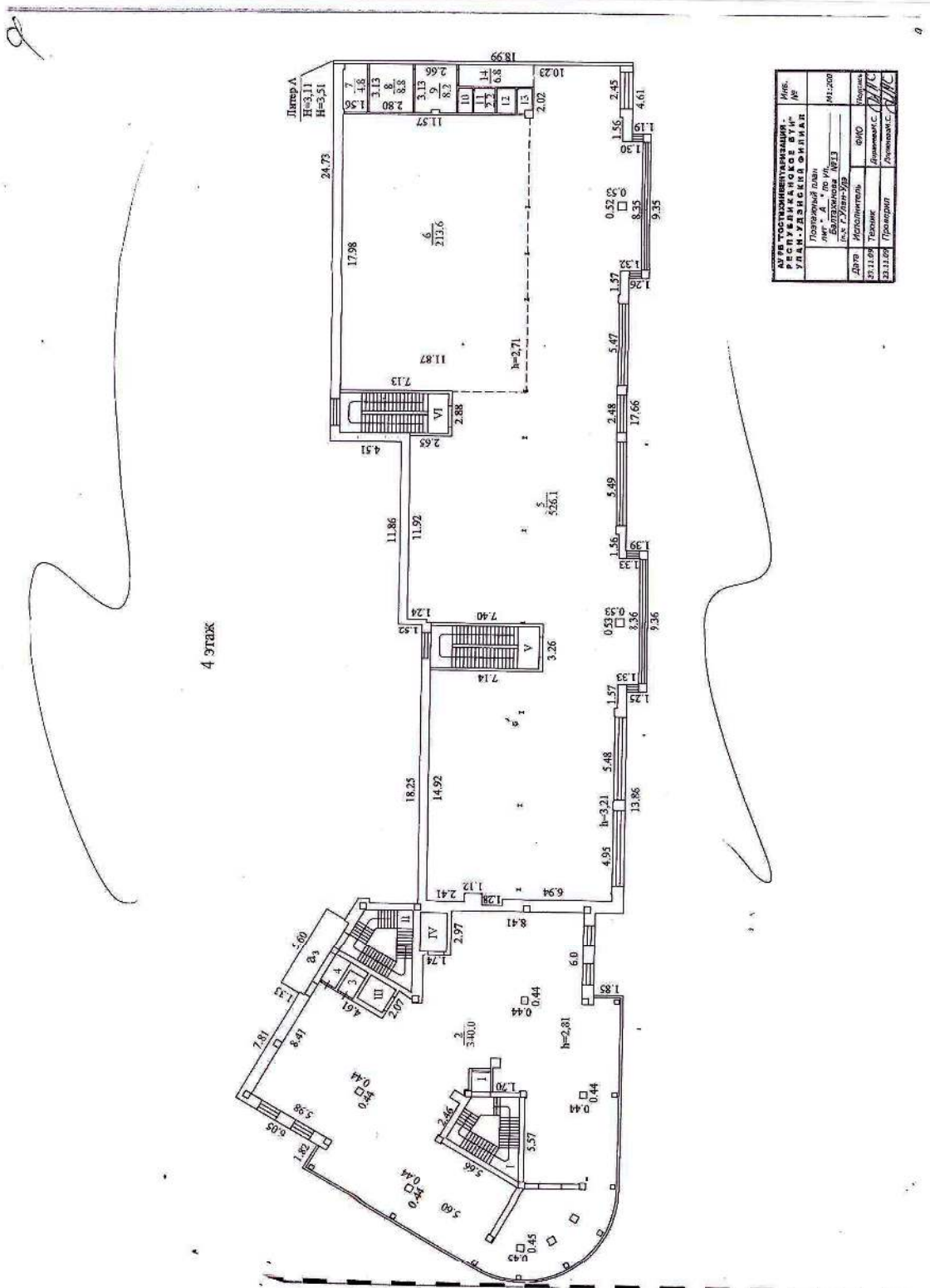




2



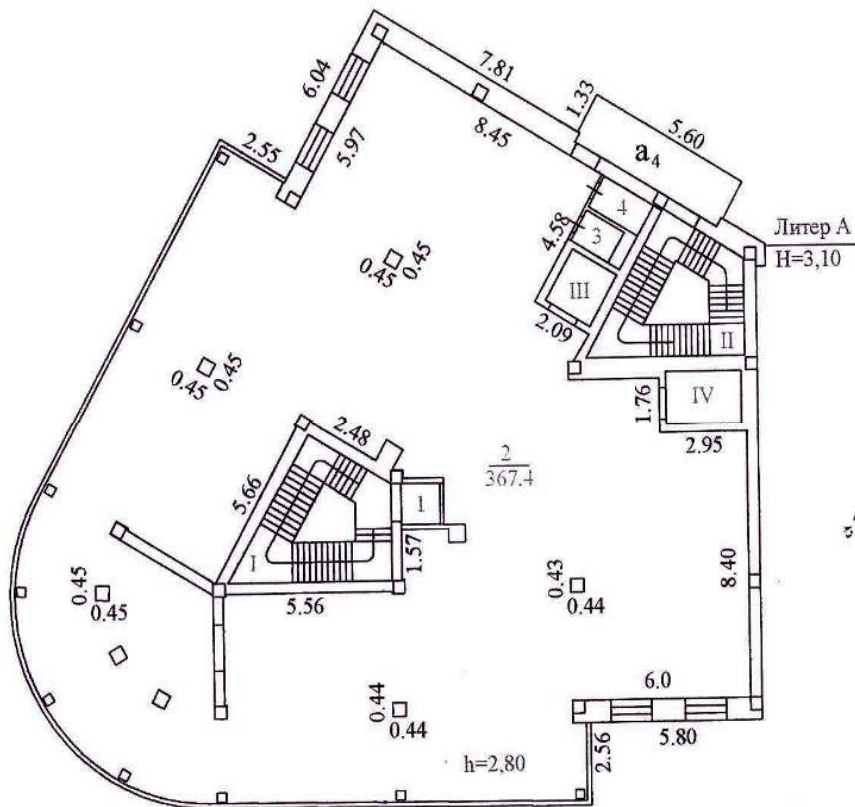
АУРР «ОЦЕНКА И НЕВИДИМОСТИ»		Имя:	
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОЦЕНКА И НЕВИДИМОСТИ»		№:	
Получатель плана:		№ документа:	№1/202
Адрес / Объект:		Исполнитель:	И.И.И.
г.п.к. г.Ульяновск-Удмурт		Должность:	Инженер
Дата:	Исполнитель:	Должность:	Инженер
03.09.18	Техник:	Должность:	Инженер
03.09.18	Проверил:	Должность:	Инженер



10.

(Handwritten signature)

5 этаж

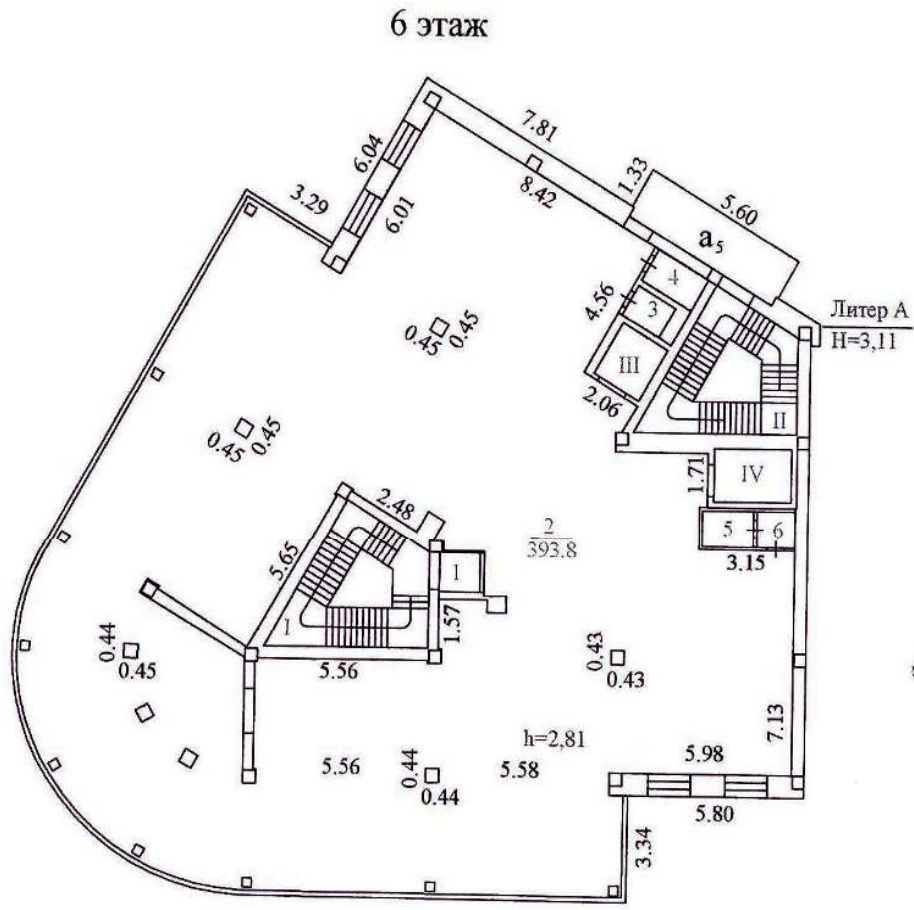


(Handwritten signature)

АУ РБ "ГОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВТИ" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Инв. №
Поэтажный план лит " А " по ул. Балтахинова №13 (п.г. г.Улан-Удэ)			М1:200
Дата	Исполнитель	ФИО	Подпись
07.09.09	Техник	ДоржиеваМ.С.	<i>(Signature)</i>
07.09.09	Проверил	ДоржиеваМ.С.	<i>(Signature)</i>

11

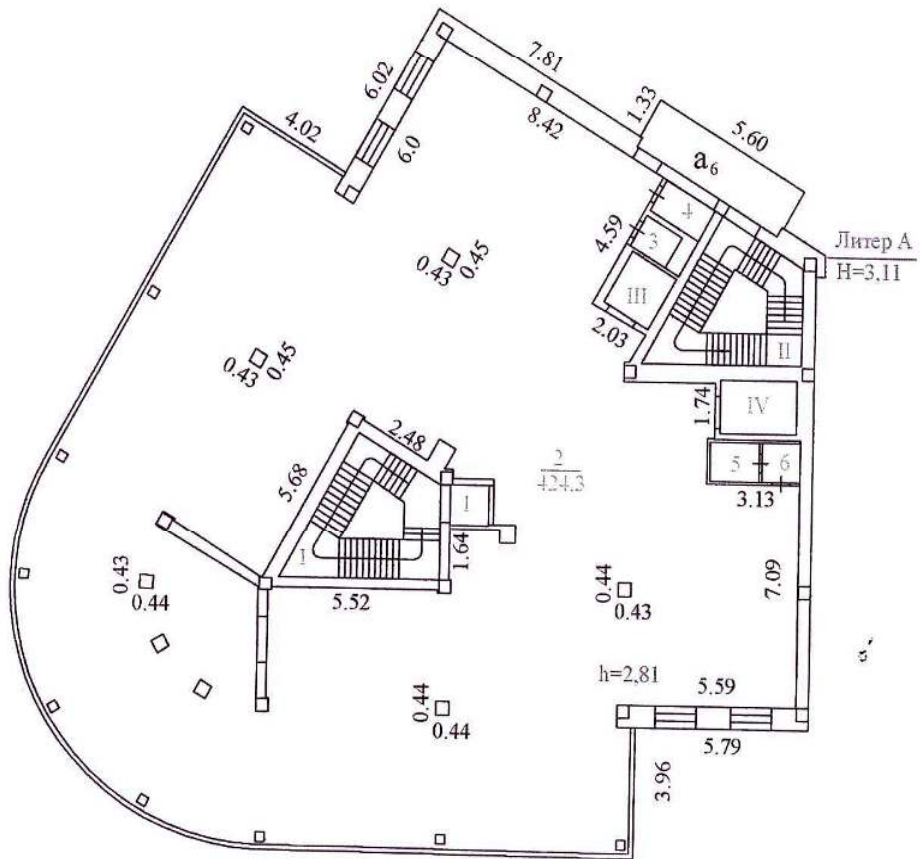
II



АУ РБ "ГОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БТИ" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Инв. №
Поэтажный план лит "А" по ул. Балтахинова №13 (п.г. Г.Улан-Удэ)			M1:200
Дата	Исполнитель	ФИО	Подпись
07.09.09	Техник	Доржиева М.С.	<i>ДМНС</i>
07.09.09	Проверил	Доржиева М.С.	<i>ДМНС</i>

II

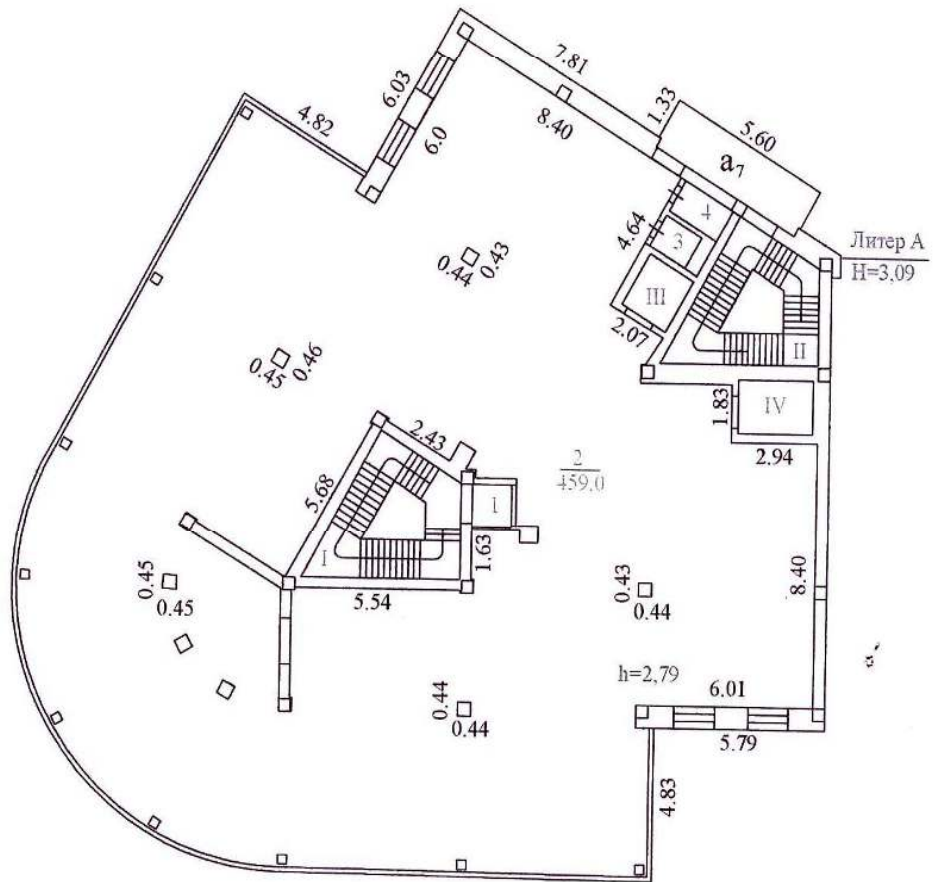
7 этаж



АУРБ "ГОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БТИ" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ		Инв. №
Поэтажный план лит "А" по ул. Балтахинова №13 (п.г. Улан-Удэ)		M1:200
Дата	Исполнитель	ФИО
07.09.09	Техник	Доржиева М.С.
07.09.09	Проверил	Доржиева М.С.
		Подпись

B.

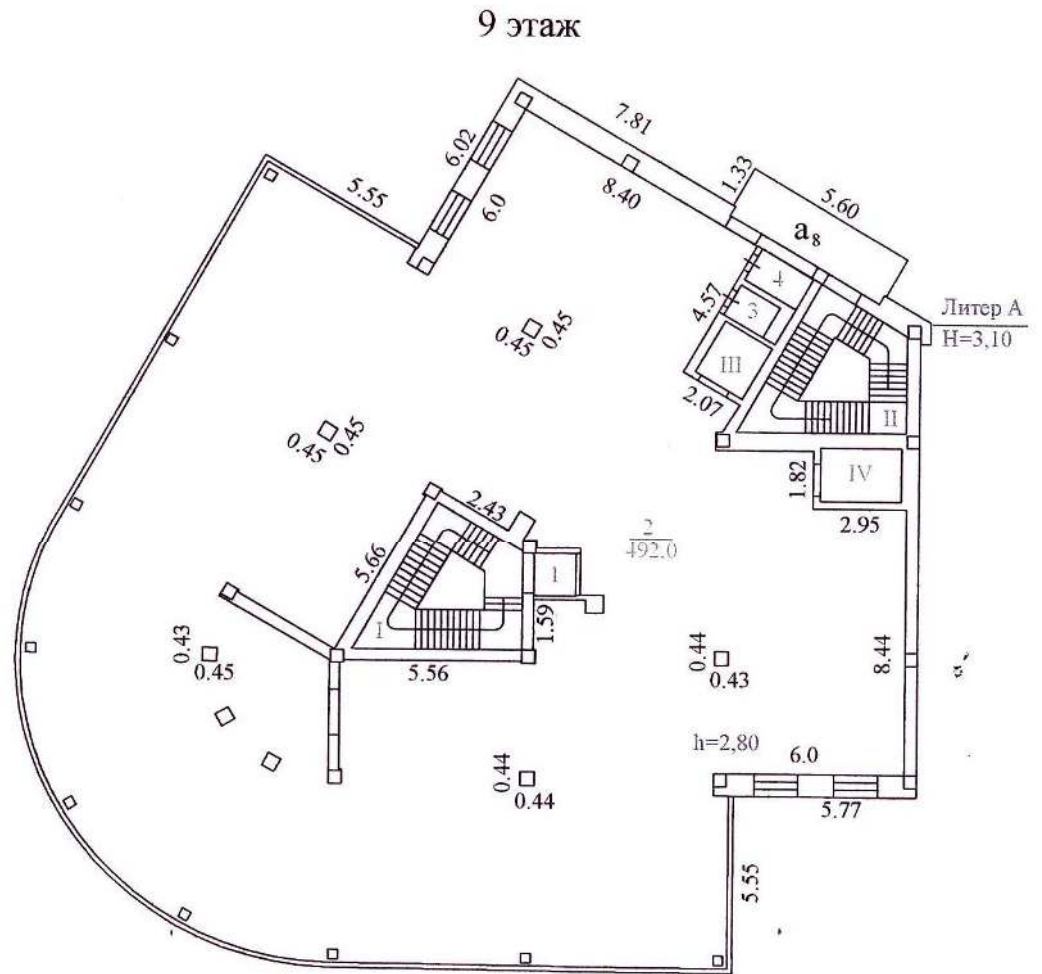
8 этаж



7 этаж

АУРБ "ГОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БТИ" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Инв. №
поэтажный план лит " А " по ул. Балтахинова №13 (п.ж г.Улан-Удэ)			М1:200
Дата	Исполнитель	ФИО	Подпись
07.09.09	Техник	ДоржиеваМ.С.	<i>[Signature]</i>
07.09.09	Проверил	ДоржиеваМ.С.	<i>[Signature]</i>

Handwritten initials

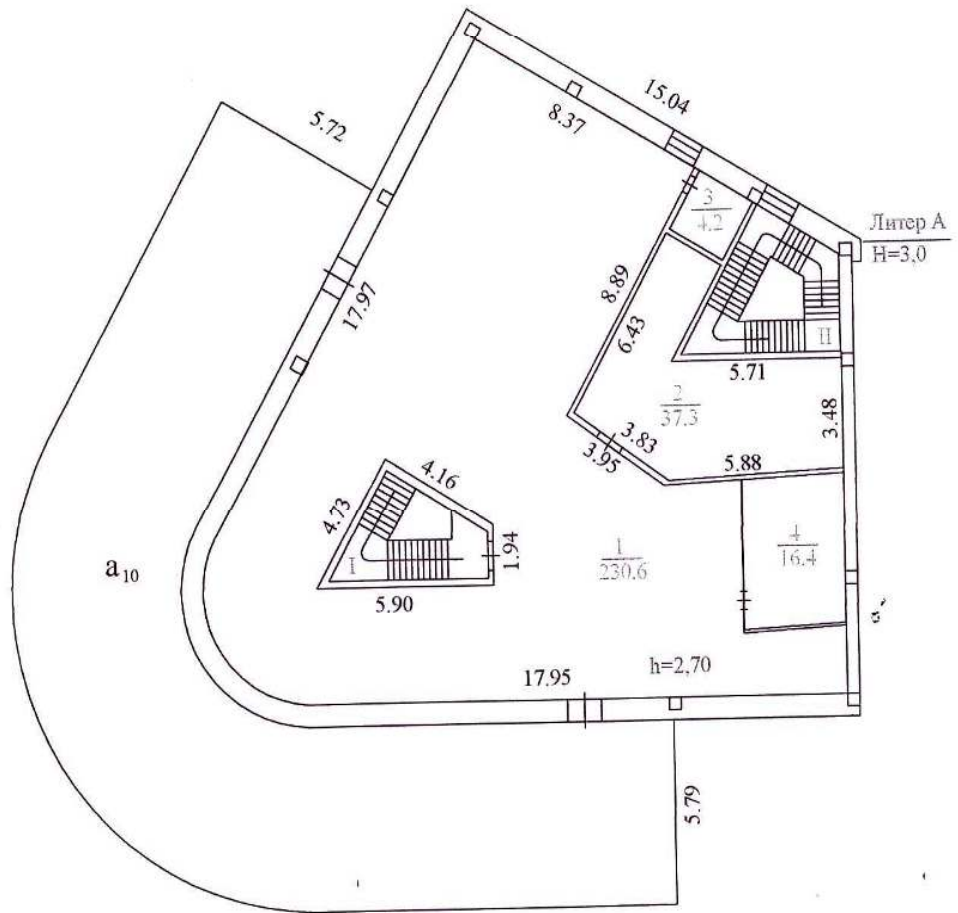


Handwritten signature

АУРБ "ГОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВТИ" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Инв. №
Позтажний план лит " А " по ул. Балтахинова №13 (п.к г.Улан-Удэ)			М1:200
Дата	Исполнитель	ФИО	Подпись
07.09.09	Техник	Доржиева М.С.	<i>Handwritten signature</i>
07.09.09	Проверил	Доржиева М.С.	<i>Handwritten signature</i>

18

10 этаж



(Handwritten signature)

АУРБ "ГОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВТИ" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Инв. №
Поэтажный план лит " А " по ул. Балтахинова №13 (г.к г.Улан-Удэ)			М1:200
Дата	Исполнитель	ФИО	Подпись
03.02.10	Техник	Доржиева М.С.	<i>(Signature)</i>
03.02.10	Проверил	Доржиева М.С.	<i>(Signature)</i>

VI. Экспликация к поэтажному плану

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру, м ²				Высота помещения по внутреннему обмеру, м
						Общая	Основная	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	14,3	14,3			
				15	Трансформаторная подстанция	9,4	9,4			
				16	Трансформаторная подстанция	19,4	19,4			
				Итого по этажу:		1100,7	1051	49,7		
				I	Лестничная клетка	12,2		12,2		4,22
				II	Лестничная клетка	7,4		7,4		
				III	Лифт	3,2		3,2		
				IV	Лифт	4,3		4,3		
				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	Эскалатор	13,9		13,9		
				Итого по этажу:		1139,9	1120,6	19,3		
				I	Лестничная клетка	14,4		14,4		3,1
				II	Лестничная клетка	14,4		14,4		
				III	Лифт	3,2		3,2		
				IV	Лифт	4,3		4,3		
				V	Лестничная клетка	19,8		19,8		3,91
				VI	Лестничная клетка	18		18		
				Итого:		74,1		74,1		
		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	
		XI	7	Зрительный зал	78,8	78,8		4,56
			8	Санузел	4,3		4,3	2,41
			9	Санузел	7,3		7,3	
			10	Санузел	3		3	
			11	Санузел	4		4	
			12	Фойе	404,8		404,8	4,56
			13	Зрительный зал	98,3	98,3		5,24
			14	Зрительный зал	98,1	98,1		
			15	Санузел	4,7		4,7	4,56
			16	Санузел	16,8		16,8	
			17	Санузел	12,6		12,6	
			18	Эскалатор	9		9	
			19	Бар	27,9	27,9		
			20	Моечная столовой и кухонной посуды	8,6		8,6	
			21	Гардеробная	2,6		2,6	
			22	Коридор	5,1		5,1	
			23	Кладовая продуктов	6		6	
			24	Моечная обменной тары	4,5		4,5	
			25	Доготовочный цех	6,9	6,9		
			26	Горячий цех	18	18		
				Итого:	1139,7	637,5	502,2	
	Антресоль		1	Коридор	5		5	2,16
			2	Кинопроекционная	14,8	14,8		
				Итого:	19,8	14,8	5	
			1	Подсобное	38,3		38,3	2,2
			2	Кинопроекционная	12,9	12,9		
			3	Кинопроекционная	10	10		
				Итого:	61,2	22,9	38,3	
				Итого по этажу:	1227,6	622,4	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	
	4	IV	1	Гамбург	1,6		1,6	2,81
			2	Офис	340	340		
			3	Санузел	1,6		1,6	
			4	Санузел	2,1		2,1	
		XI	5	Развлекательный центр	526,1	526,1		3,21
			6	Детский центр	213,6	213,6		2,71
			7	Санузел	4,8		4,8	3,21
			8	Санузел	8,8		8,8	
			9	Санузел	8,2		8,2	
			10	Санузел	1,4		1,4	
			11	Санузел	2,2		2,2	
			12	Санузел	1,9		1,9	
			13	Санузел	1,4		1,4	
			14	Коридор	6,8		6,8	
				Итого по этажу:	1120,5	1079,7	40,8	
			I	Лестничная клетка	14,4		14,4	
			II	Лестничная клетка	14,4		14,4	

			III	Лифт	3,2		3,2		
			IV	Лифт	4,3		4,3		
			V	Лестничная клетка	9,4		9,4		
			VI	Лестничная клетка	8,3		8,3		
			Итого по этажу:		54		54		
	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		
			Итого по этажу:		372,8	367,4	5,4		
			I	Лестничная клетка	14,4		14,4		
			II	Лестничная клетка	14,4		14,4		
			III	Лифт	3,2		3,2		
			IV	Лифт	4,3		4,3		
			Итого:		36,3		36,3		
	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		
			Итого по этажу:		402,6	393,8	8,8		
			I	Лестничная клетка	14,4		14,4		
			II	Лестничная клетка	14,4		14,4		
			III	Лифт	3,2		3,2		
			IV	Лифт	4,3		4,3		
			Итого:		36,3		36,3		
	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		
			Итого по этажу:		433,2	424,3	8,9		
			I	Лестничная клетка	14,4		14,4		
			II	Лестничная клетка	14,4		14,4		
			III	Лифт	3,2		3,2		
			IV	Лифт	4,3		4,3		
			Итого:		36,3		36,3		
	8	VIII	1	Тамбур	1,8		1,8		2,79
			2	Офис	459	459			
			3	Санузел	1,6		1,6		
			4	Санузел	2,1		2,1		
			Итого по этажу:		464,5	459	5,5		
			I	Лестничная клетка	14,4		14,4		
			II	Лестничная клетка	14,4		14,4		
			III	Лифт	3,2		3,2		
			IV	Лифт	4,3		4,3		
			Итого по этажу:		36,3		36,3		
	9	IX	1	Тамбур	1,8		1,8		2,8
			2	Офис	492	492			
			3	Санузел	1,5		1,5		
			4	Санузел	2,1		2,1		
			Итого по этажу:		497,4	492,0	5,4		
			I	Лестничная клетка	14,4		14,4		
			II	Лестничная клетка	14,4		14,4		
			III	Лифт	3,2		3,2		
			IV	Лифт	4,3		4,3		
			Итого по этажу:		36,3		36,3		

	10 этаж		1	Помещение	230,6		230,6		19
			2	Лифт	37,3		37,3		
			3	Коридор	4,2		4,2		
			4	Вент камера	16,4		16,4		
				Итого по этажу:	288,5		288,5		
			I	Лестничная клетка	14,4		14,4		
			II	Лестничная клетка	9,4		9,4		
				Итого по этажу:	23,8		23,8		
A1	Цокольный этаж	X	1	Помещение	266,4	266,4			2,3
			2	Электрощитовая	17,3	17,3			
			3	Помещение	17,4	17,4			
			4	Комната видеонаблюдения	13	13			
		XI	5	Вент камера	13,8		13,8		2,49
			6	Санузел	1,8		1,8		
			7	Санузел	3,1		3,1		
			8	Санузел	1,5		1,5		
			9	Санузел	1,5		1,5		
			10	Санузел	1,4		1,4		
			11	Санузел	1,3		1,3		
			12	Санузел	1,8		1,8		
			13	Санузел	2,1		2,1		
			14	Санузел	1,9		1,9		
			15	Тепловой узел	12,9		12,9		
			16	Помещение	590,7	590,7			
			17	Водомерный узел	9,3		9,3		
			18	Гамбур	2,9		2,9		
			19	Помещение	7,3		7,3		
			20	Вент камера	7,1		7,1		
			21	Вент камера	25,7		25,7		
			22	Электрощитовая	36		36		
	23 склад	3-4		Итого по этажу:	1096,2	904,8	191,4		
			V	Лестничная клетка	12,4		12,4		
			VI	Лестничная клетка	11,2		11,2		
			VII	Лестничная клетка	6,3		6,3		
				Итого по этажу:	29,9		29,9		
				Итого:	8456,1	6967,8	1688,3		0

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Основное строение. Культурно-торговый комплекс

Год постройки: 2009

Группа капитальности: I

Число этажей: 9

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр8)/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	Филеичатые, ПВХ	Хорошее					
7	Отделочные работы	Внутренняя - штукатурка, окраска Наружная - фасадная панель	Хорошее				α	
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: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \text{---} = 5$

тера А1 Цокольный этаж

Год постройки: 2009

Группа капитальности: I

Число этажей: 9

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр8)/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							
	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: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \frac{0*100}{100} = 5$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Год постройки:

Группа капитальности:

Число этажей:

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр8)/100
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)}} = \text{---} = \text{---}$

23

Х. Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки		Стоим. измер. после примен. поправ. коэфф.	Объем – куб. м. площадь – кв. м. кол-во – штук	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.
						Поправка на год оценки	Удельный вес части здания					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<i>В ценах 1970 года</i>												
<i>Литера А, А1. Культурно-торговый комплекс</i>												
А	Основное строение									754508	5	716782
А1	Цокольный этаж									83490	5	79316
<i>Итого по зданию Литера А, А1. Культурно-торговый комплекс</i>										837998		796098

XI. Общая инвентаризационная стоимость строений и сооружений

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Дворовые постройки		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
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	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	План земельного участка		1:500		
2	Позэтажный план дома	23.11.2009	1:100	12	
3	Технический паспорт	23.11.2009		12	

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

XIII. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	« 03 » февраля 2000 г.	« » 200 г.	« » 200 г.
Обследовал	<i>Доржиева М. С. МНС</i>		
Проверил	<i>Доржиева М. С. МНС</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 перепланировки 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.

[Large handwritten signature]

[Handwritten signature]

MP

17.08.2020

ГОН-ОД УИАН-УДЭ, РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ, _____ ДЭБТЭ ОРОЧИ, _____ ГОДА
Я, ПЯСОВА ТАЛМАА АЛ ОРИДНА, НОТАРИУС УИАН-УДЭНОЮЮ
НОТАРИАЛЬНОГО СУЛУГА, СЕЖЭТЭ СЫСТВАЛ ВЕРНОСТЬ ЭТОЙ
КОПИИ С ПОДПИСАНИЕМ ДОКУМЕНТА В КОДЕСНЕМ ПОДЧАСТОК,
ПРИПИСАНИИ ВАЖНОСТИ ТЫХ СПОСОБНЫХ НЕДОГОВАРЕННЫХ
ИСТРАЖЕЛЭМЭЙ МОН ХИШ АХИСО ОСОБЕННОСТЕЙ НЕ
ВЫСЛЕСИТЕМЭРЭЛЭНЭ В РАХЭСЭТЭ САНХ
СЫСЭМЭРЭЛЭНЭ СООХИОНЭНЭ ТАРХАМУ.



Протоиго, проиумерос
скреплено печатью на
нотариус:
Prasova

№ 286/2020

Протоиуровано 24 листот
Проиумеровано 24 листот
Исполнителъ:
Ф.И.О. Доржиева М.С.
Подпись *M.S.*

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

Технический паспорт

на помещение XII

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

Адрес (местоположение):

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


Инвентарный номер	03:24:01_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 «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФН «Квант»	
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.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 № 3

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 № 624113 от 15.04.2010г.	
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 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 № 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 № 03:24:01_1562/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. Балтахинова
	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

Лист № 5

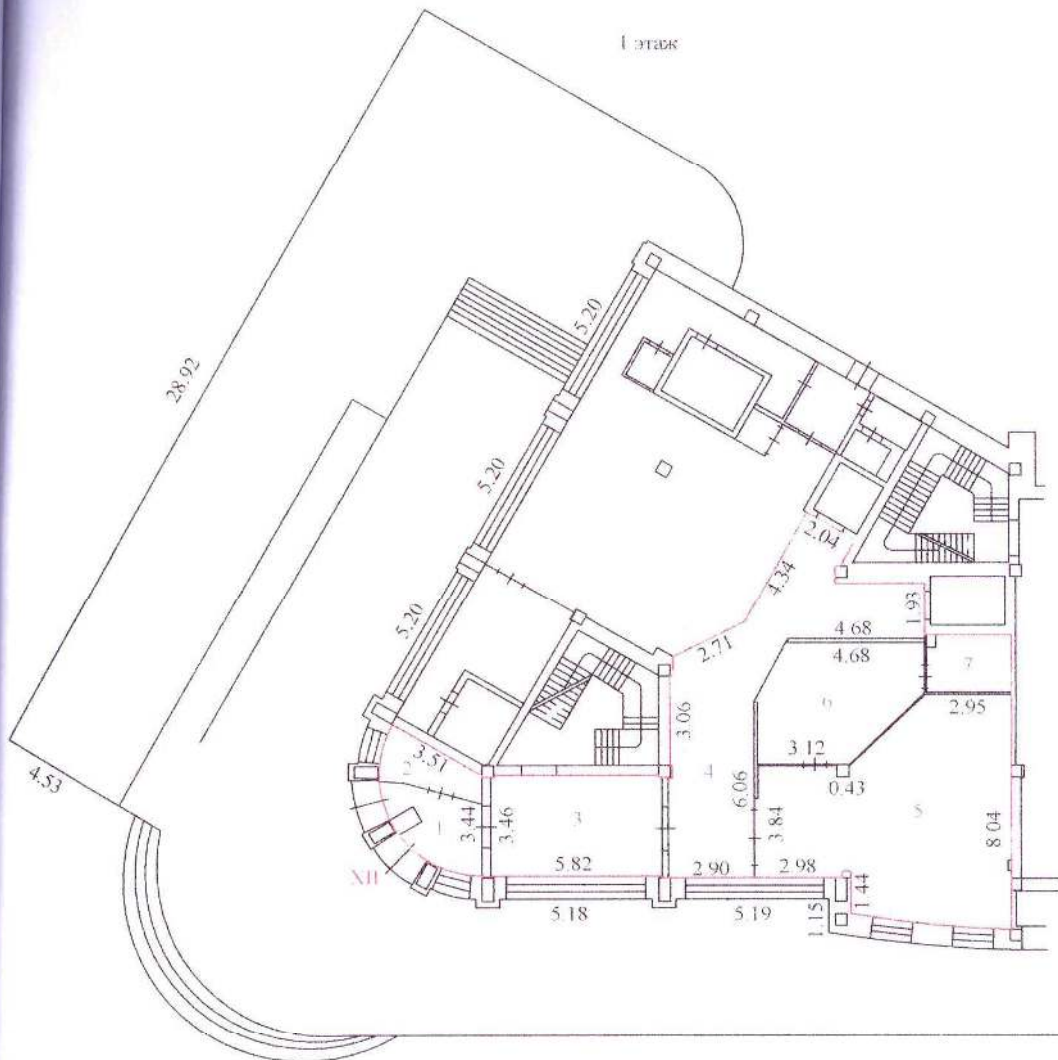
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Заключение кадастрового инженера

В ходе кадастровых работ было выявлено, что площадь изменилась в связи с разделом помещения с кадастровым номером 03:24:011206:1771 на 2 помещения. Также имеются места общего пользования. При осуществлении постановки на государственный учет здания прошу учесть вышеизложенное.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа



Масштаб 1:200

Условные обозначения: 5.82 - линейный размер

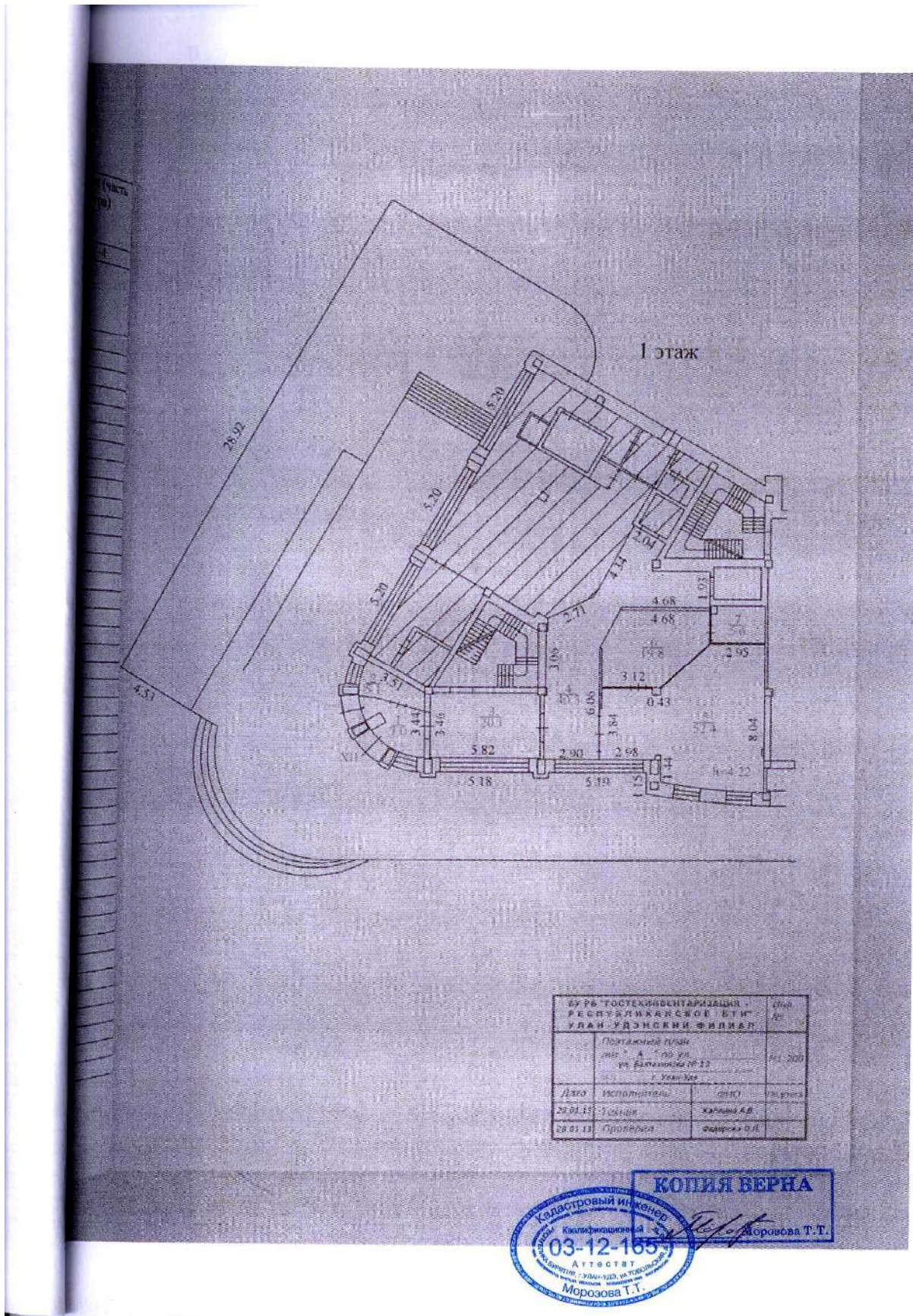


Приложение

I. Сведения о принадлежности
 (заполняется на основе сведений с выделенным земельным участком)

Дата записи	Субъект права (полное наименование, отчество, паспорт, для юр. лиц – по Уставу)	Документы, подтверждающие право собственности, пользования, поделения	Дата записи
1	2	3	4
	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» ДУ «ЗНПФН-Кварт»	Свидетельство о государственной регистрации права № 624/13 от 09.02.2013г.	


КОПИЯ ВЕРНА
 Морозова Т.Т.



II. Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Площадь по внутреннему обмеру, м²

Номер квартиры (помещения)	Номер по плану	Наименование помещения	Площадь по внутреннему обмеру, м ²			Итого по помещению по внутреннему обмеру, м ²
			Общая	Жилая	Вспомогательная	
XII	1	Коридор	7,0	-	7,0	150,3
	2	Кабанет	5,1	5,1	-	
	3	Коридор	20,4	-	20,4	
	4	Коридор	40,3	-	40,3	
	5	Горюхины м.п.	52,4	52,4	-	
	6	Мет.кабинет	19,8	19,8	-	
		Техническое помещение	-	5,6	-	5,6
Итого по XII:			150,3	82,9	67,4	



Морозова Т.Т.

III. Техническое описание здания или его основной пристройки

Экста А

Год постройки: 2009 г.

Число этажей: 10

Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)
2	3
Фундаменты	Монолитные железобетонные
Стены и перегородки	Кирпичные, железобетонные, монолитные железобетонные, частично кирпичные
Перекрытия	Железобетонные монолитные
Кровля	Металлическая
Полы	Бетонные, плитка
Проемы	
Проемы оконные	Пластик
Проемы дверные	Дерево, металл
Отделочные работы	Шпатель, штукатурка
Наружняя отделка	Фасадная штукатурка
Отопление	Центральное
Водопровод	Центральный
Канализация	Центральная
Вентиляция	Центральная
Горячее водоснабжение	Центральное
Телефон	
Электроосвещение	Да
Мусоропровод	
Лифт	Да
Прочие работы	Крыша, облицовка, смотровая площадка

Технический износ здания: 5%

КОПИЯ ВЕРНА
 Морозова Т.Т.
 Кадастровый инженер
 03-12-165
 Аттестат
 Морозова Т.Т.

IV. Стоимость здания

Балансовая стоимость с учетом износа в ценах _____ руб.

Фактическая инвентаризационная стоимость в ценах 2012 г. 824842 руб.

8^{го} января 2013 г. Подписатель: Каплина А.В. *Каплина А.В.*

8^{го} января 2013 г. Проверил: Федорова О.Л. *Федорова О.Л.*

Объем работ по следующему обследованию

на обследования	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
исследоват.				
проверил				

Обязанности собственника помещения

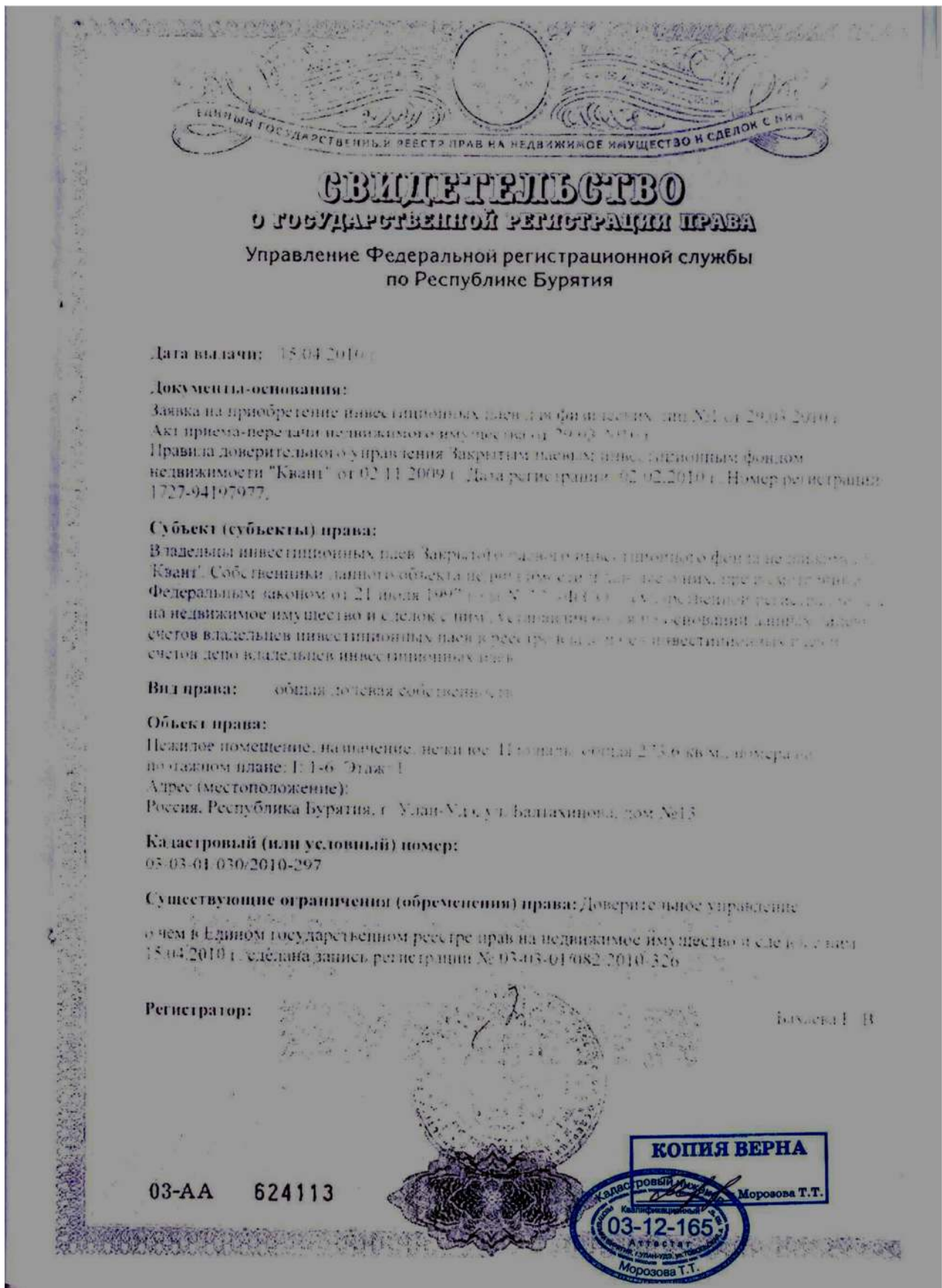
1. Технический паспорт на помещение является основным документом, содержащим технические сведения о помещении.
2. Технический паспорт НЕ ДИ ВЪЗВРАЩАЕТСЯ в случае установления перепланировки или оборудования в помещении.
3. Обо всех случаях перепланировки и/или переустройства помещения собственник должен сообщить в жилищной технической инвентаризации с отражением этих изменений в соответствующем документе.

КОПИЯ ВЕРНА
Кadaстровый инженер
Классификационный номер 03-12-165
Аттестат
Морозова Т.Т.

Пронинуровано
Пронинуровано
Подпись



Листов
Листов



Дата выдачи: 15.04.2010 г.

Документа-основания:

Заявка на приобретение инвестиционных паев в закрытом паевом инвестиционном фонде "Квант".
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 не регистрируют в Едином государственном реестре недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним, установленном в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 121-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и постановлением Правительства Российской Федерации от 15.04.2010 г. № 297.

Вид права: общий долевой собственности

Объект права:

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Планировка: общая 273,6 кв.м, номера по общему плану: П-1-6. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балдахинова, дом №13

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/030/2010-297

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.04.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/082/2010-326

Регистратор:

Балашева Е. В.

03-АА 624113



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

Технический паспорт

на помещение I

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

Адрес (местоположение):

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

Инвентарный номер	03:24:01_1562/p					
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 «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФН «Квант»	
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.Г.	

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	Характеристики 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, 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/п от 28.01.2013г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 03-АА № 624113 от 15.04.2010г.

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 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 № 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 № 03:24:01_1562/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. Балтахинова
	Номер дома	13
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения (квартиры)	1
	Иное описание местоположения	Помещение: 1 этаж - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
6	Назначение помещения	Нежилое помещение
7	Вид жилого помещения	-
8	Общая площадь помещения (P), м ²	117.0

Лист № 5

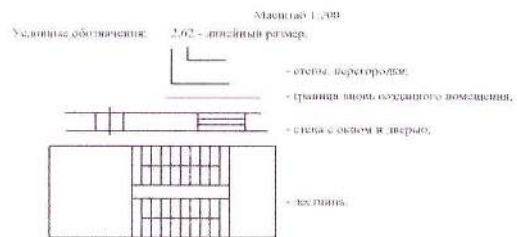
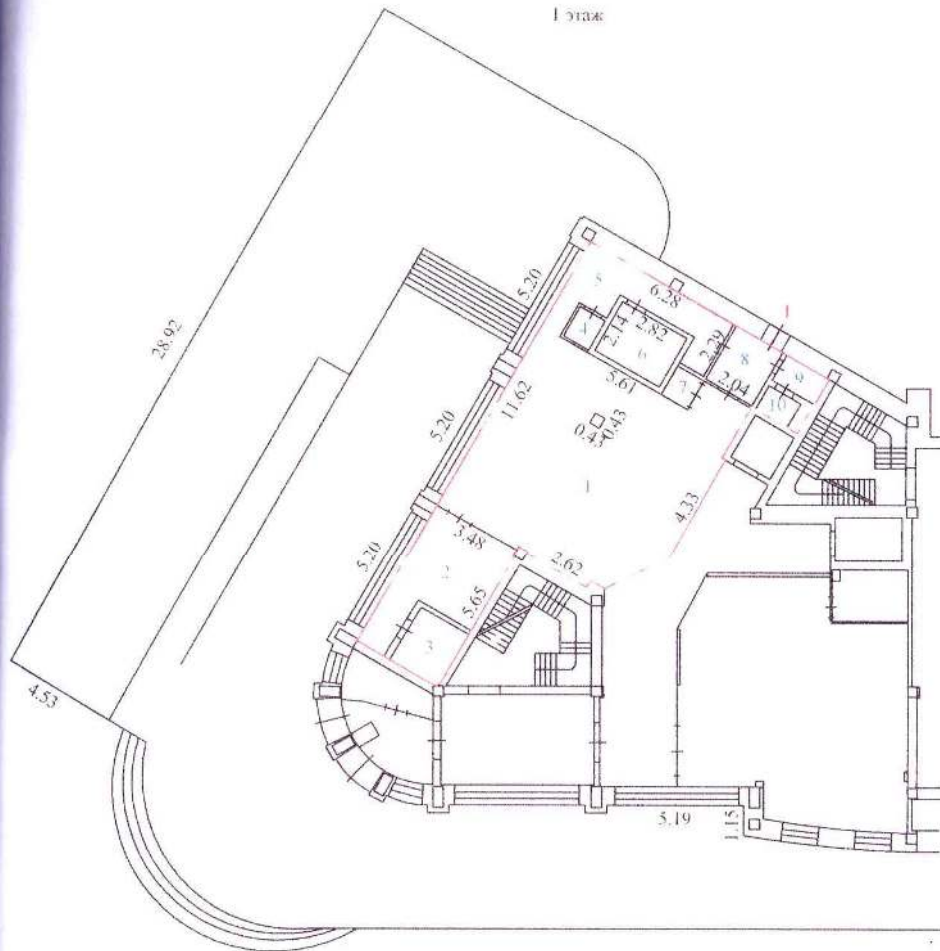
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Заключение кадастрового инженера

В ходе кадастровых работ было выявлено, что площадь изменилась в связи с разделом помещения с кадастровым номером 03:24:011206:1771 на 2 помещения. Также имеются места общего пользования. При осуществлении постановки на государственный учет здания прошу учесть вышеизложенное.

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

План этажа



Приложение

Технический паспорт

на помещение I

наименование: Нежилое помещение
(основное назначение)


Адрес (местоположение):

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

Инвентарный номер	03:24:01 1562/p					
Условный номер						
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

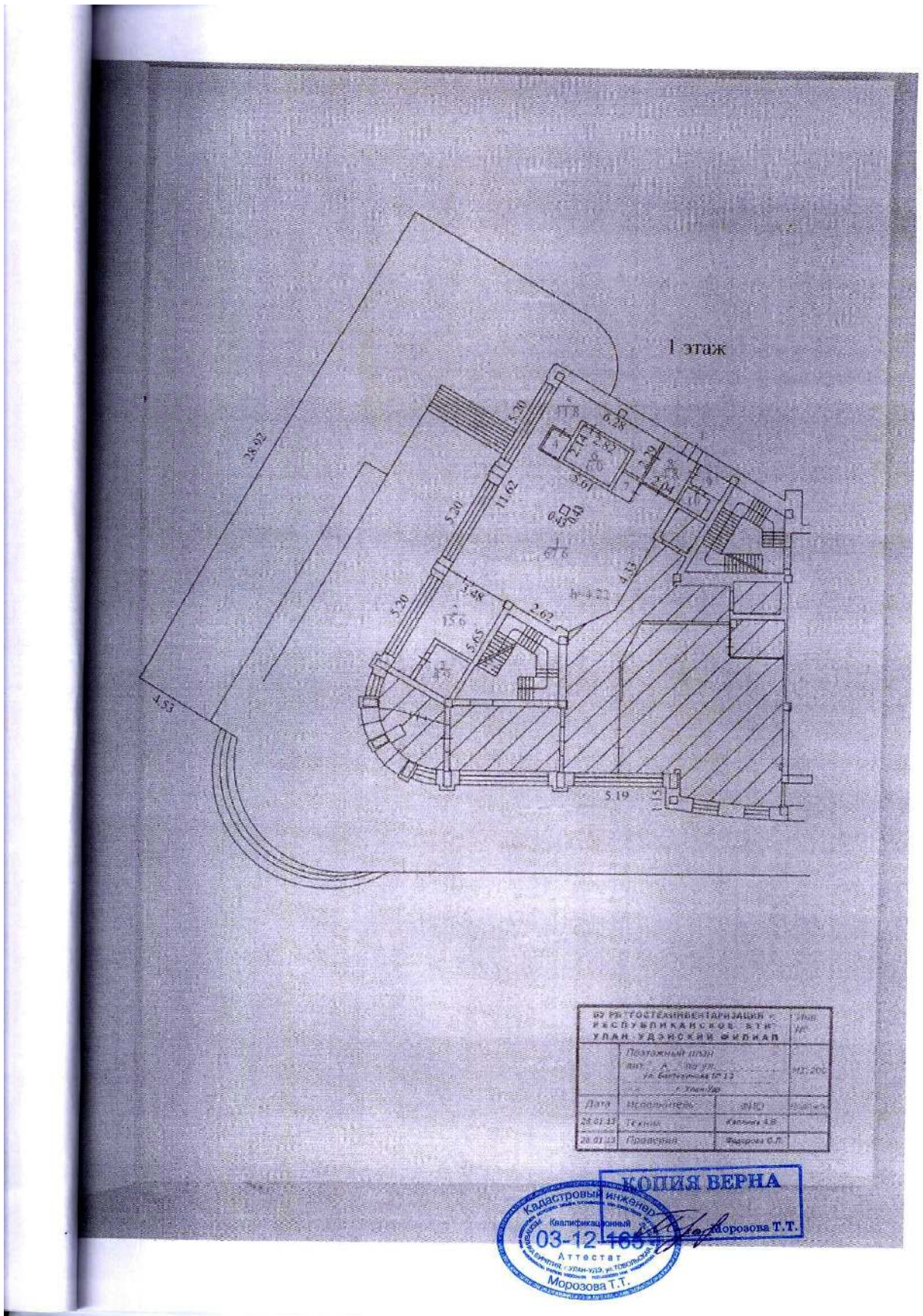
Паспорт составлен по состоянию на 28 января 2013 г.
Дата выдачи технического паспорта " " _____ 201 г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФН «Квант»	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись

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.Г.	

М.П.





ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И МЕТРОЛОГИИ		УЛАН УДЭ
ПОЛОЖЕНИЕ к плану		№ 12
УЛАН-УДЭ УЛ. БИРЖЕВАЯ № 12 г. Улан-Удэ		12.01.2012
Дата	Исполнитель	№ 01
28.01.12	Техник	Морозова Т.Т.
28.01.12	Проверен	Морозова С.Л.

КОПИЯ ВЕРНА

Кадастровый инженер
Квалификационный
03-12/166
Аттестат
Морозова Т.Т.

II. Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Этажность	Номер квартиры (помещения)	Номер по плану	Наименование помещений	Площадь по внутреннему обмеру, м ²				Высота помещений по внутреннему обмеру, м
				Общая	Основная	Вспомогательная	Места общего пользования	
2	4	5	6	7	8	9	10	11
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		


 КОПИЯ ВЕРНА
 Морозова Т.Т.
 03-12-165

III. Техническое описание здания или его основной пристройки

Литера А

Год постройки 2009

Число этажей 10

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Материал, конструктивные особенности
1	2	3
1	Фундамент	Монолитно-каркасные
2	Стены и перегородки	Газоблок по технологии тонкослойного кладки
3	Перекрытия	Монолитные железобетонные
4	Кровля	Мембранная
5	Полы	Плиточные
6	Проемы	
	Проемы оконные	Пластиковые
	Проемы дверные	Пластиковые
7	Отделочные работы	Покраска, обои
8	Наружные работы	Оштукатуривание, окраска
9	Сантехнические устройства	
	Отопление	Радиаторы
	Водоснабжение	Смесители, унитазы
	Канализация	Унитазы, раковины
	Вентиляция	Приток
	Горючие газы	Газовый котел
10	Прочие работы	Крыша, балконы, смотровая башня

Физический износ здания в % 5



IV. Стоимость здания

Балансовая стоимость с учетом износа в ценах _____ г. _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2012 г. **642092** руб.

"28" января 2013 г.

Исполнитель: Кавлина А.В. *[подпись]*

"28" января 2013 г.

Проверил: Федорова О.Л. *[подпись]*

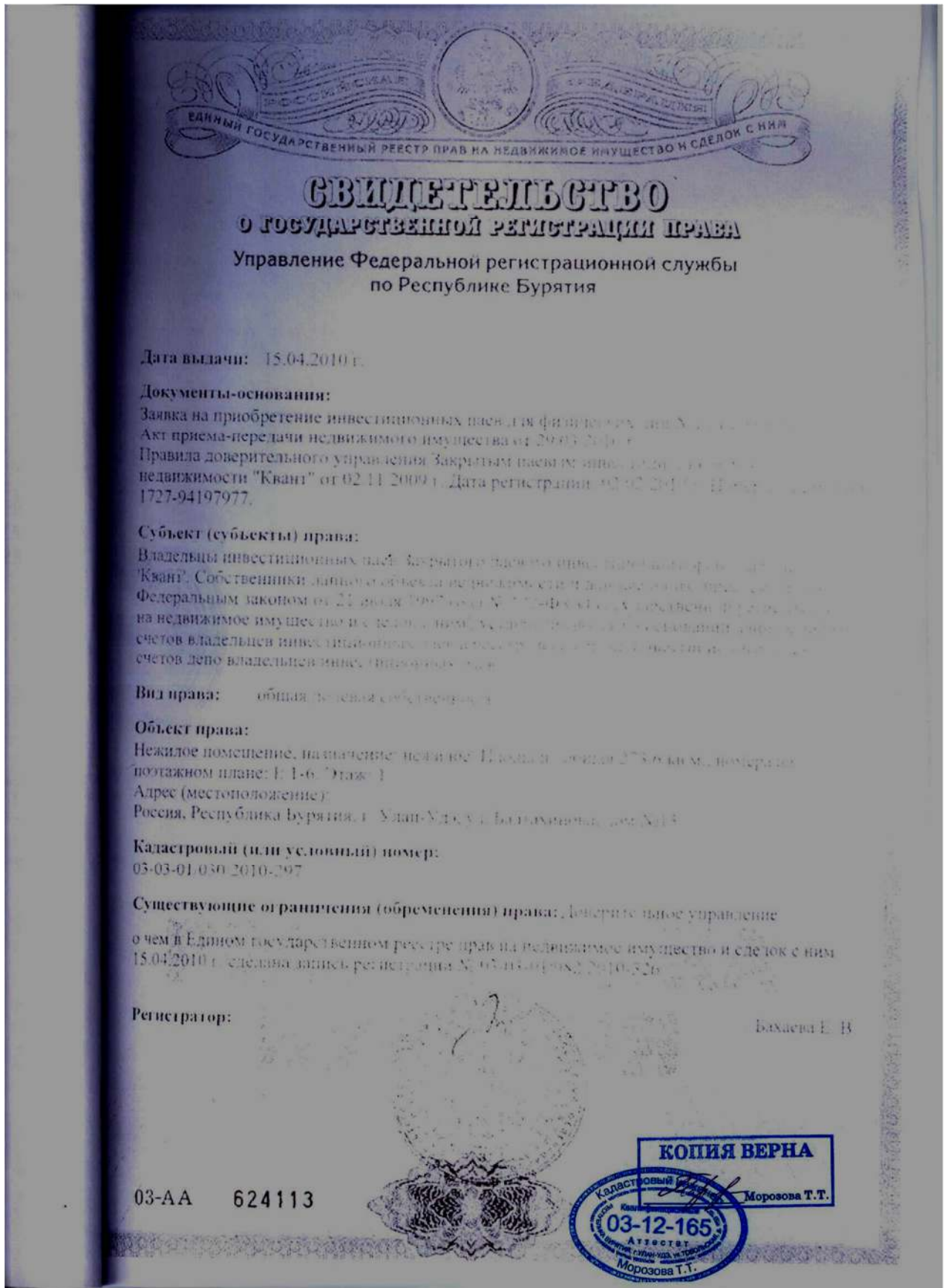
Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	_____ 20__ г.	_____ 20__ г.	_____ 20__ г.
Обследовал	_____	_____	_____
Проверил	_____	_____	_____

К сведению собственника помещения

1. Технический паспорт на помещение является основным документом, содержащим техническое описание помещения.
2. Технический паспорт НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН в случае установления перепланировки и переоборудования в помещении.
3. Обо всех случаях переоборудования или переустройства помещения собственник должен сообщать организации технической инвентаризации (техническому отделу) в соответствующей документации.





Дата выдачи: 15.04.2010 г.

Документы-основания:

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц № 03-03-01/030-2010-297
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 29.03.2010 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым обществом с ограниченной ответственностью
недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер государственного кадастрового
1727-94197977.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев: Акционерное общество "Павлово-Федоровское общество с ограниченной
"Квант". Собственники доли в объекте недвижимости и доли в уставном капитале общества с ограниченной
Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 129-ФЗ "Об акционерных обществах" (далее - Закон)
на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации
счетов владельцев инвестиционных паев общества с ограниченной ответственностью "Квант" и
счетов депо владельцев иных инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: около 27 кв. м, номер этажа
поэтажном плане: 1-6. Этаж: 1

Адрес (местоположение):

Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Багашиной, дом №14

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/030-2010-297

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 № 03-03-01/030-2010-326

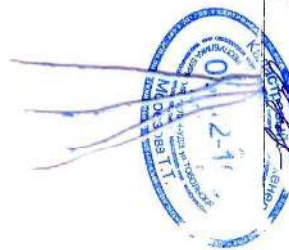
Регистратор:

Бахаева Е. В.

03-АА 624113



Пролитуровано 14 листов
Пронумеровано 14 листов
Подпись



Всего листов <u>14</u>	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	Заполняется специалистом органа кадастрового учета регистрационный № _____
Титульный лист	(подпись) _____ (инициалы, фамилия) _____ « _____ » _____ г.
1. Технический план помещения подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить ✓):	
<input checked="" type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет помещения	
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____	
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____ в связи с образованием части (частей) помещения	
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:	
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант» <small>(фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) физического лица, полное наименование юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>	
Подпись <u>Ямпилова Таисия Олеговна</u> Главный специалист _____	Дата «01» апреля 2013 г.
<i>Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ</i>	
3. Сведения о кадастровом инженере:	
Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Морозова Татьяна Трофимовна</u>	
№ квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>03-12-165</u>	
Контактный телефон <u>8 (3012) 42-43-89</u>	
Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>РБ, г. Улан-Удэ, ул.Тобольская, 153 Б</u>	
Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО «Региональное БТИ-ЦКТ»</u>	
Подпись _____	Дата «01» апреля 2013 г.
<i>Место для оттиска печати кадастрового инженера</i>	



Управление Роснедвижимости по Республике Бурятия
(наименование органа государственного управления)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.1

"6" *марта* 2009 г. № *224/2009/09-820*

1 Кадастровый номер 03:24:011206:420	2	Лист № 1	3	Всего листов 2				
Общие сведения								
4 Предыдущие номера: 03:24:011206:72								
5			6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 26.03.2009					
7 Местоположение: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова								
8 Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	- весь - - - - -							
9 Разрешенное использование: Для строительства культурно-торгового комплекса								
10 Фактическое использование /характеристика деятельности/: -								
11 Площадь: 765± 10 кв.м.		12 Кадастровая стоимость (руб.): 262495.35		13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м): 3430.19		14 Местная		
15 Сведения о правах: -								
16 Особые отметки: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания								
17 -								
18 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки:								
18.1		Номера образованных участков: 03:24:011206:419; 03:24:011206:420						
18.2		Номер участка, преобразованного в результате выдела: -						
18.3		Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 03:24:011206:72						

Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тарбагатайскому району Управления Роснедвижимости по РБ *Ярунина В.В.* Ярунина В.В.
(инициалы, фамилия)

(наименование должности) (подпись) (подпись)

Управление Роснедвижимости по Республике Бурятия
(наименование органа государственного управления)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости) В.2

"6" *марта* 2009 г. № *224/2009/09-820*

1 Кадастровый номер 03:24:011206:420	2	Лист № 2	3	Всего листов 2
4 План (чертеж, схема) земельного участка				
5 Масштаб 1:2000 Условные знаки:				
Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тарбагатайскому району Управления Роснедвижимости по РБ <i>Ярунина В.В.</i> Ярунина В.В. <small>(инициалы, фамилия)</small>				
<small>(наименование должности)</small> <small>(подпись)</small> <small>(подпись)</small>				

Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22840B4FC0009

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. Балтахинова, блок Е, оф. 308	
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском 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, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» июня 2022 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2022 г. по «19» июня 2023 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения 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 (независимой технической экспертизы транспортных средств).	

СТРАХОВЩИК:

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

От имени Страховщика:

И.А. Синько/
М.П.



Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ

Дата выдачи «20» июня 2022 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 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Паспортные данные: Сер. 8112 №493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Бурятия в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (код подразделения - 030-002) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский р-он, ДНТ Багульник, квартал 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. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@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. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются все противоречащие заводуладельству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, 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 страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действительным (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2022 года по «30» июня 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (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, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При выплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
- СОСТРАХОВЩИКИ:**
От Состраховщиков:
(Архангельский С.Ю., Начальник отдела организации финансовых и профессиональных рисков, действующий на основании Доверенности №824432-4/21 от 25.05.2021 от СПАО «Ингосстрах» и на основании Доверенности №12452/21N от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»)



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 032608260340
(инн)

включен в реестр членов РОО:
04 декабря 2007 года, регистрационный № 001683

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  Ю.В. Козырь

0000635 *

ООО «ИТ-ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень 9 А4792





014451 - KA1



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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацыреновой Цыжигмы Аюурвны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюурвна

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №022018-1 от 18.06.2021, Оценка недвижимости, действителен до 18.06.2024

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Общий стаж: 20 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001683 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 №433-121121/21/0325R/776/0000001/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2022 незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зюриков




М.П.



Информация об объектах Аналогах

ulan-ude.etagi.com/commerce/5546837/

фотографии (5) | недвижимость | Характеристики | ипотека | журнал

Посмотреть 5 фотографий

Офис, 63.2 м²
 Центр города, ул. Балтахинова
[На карте](#)

5 000 000 ₽
 5 200 000 ₽
 79 114 ₽/м²

Стоимость услуг для покупателя 70 000 ₽

[Рассчитать ипотеку](#)

В избранное

Изменено: 22.02.22 | 49 просмотров

Описание

Продажа офисного помещения в офисном центре "Удинский пассаж". Отличное место расположение - центр города, перед зданием большая парковка, остановка общественного транспорта. Подойдет под различные виды деятельности - большой трафик людей в самом офисном центре. Расположен на третьем этаже, солнечная сторона. Соседние помещения заняты под различные сферы деятельности. Хорошее вложение денежных средств, на фоне возросших цен на вторичную недвижимость - коммерческая со временем начнет дорожать, после отмены мер связанных с пандемией спрос увеличится как на покупку так и на аренду. Отличный вариант вложения денежных средств для увеличения капитала. Звоните!

Дагбаев Цыдып Батуевич
 +7 964 405-83-26

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX-XX-XX




[Перезвоните мне](#)

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

[Связаться в мессенджере](#)

ulan-ude.etagi.com/commerce/5614703/

Галерея | недвижимость | Характеристики | Ипотека | Журнал

Посмотреть 17 фотографий

Офис, 86.1м²
 р-н Центр города, ул. Балтахинова
[На карте](#)

6 500 000 ₽
 75 494 ₽/м²

Стоимость услуг для покупателя бесплатно

[Рассчитать ипотеку](#)

В избранное

Изменено: 30.08.22 | 93 просмотра

Описание

Продам нежилое помещение в самом центре города по улице Балтахинова, на 3 этаже. Торговый центр находится в первой линии основной автомагистрали города, соединяющий Советский и Октябрьский районы города. Расположение ТЦ характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком. В помещении можно попасть через два входа, рядом расположен лифт. Вокруг здания большая, вместительная парковка. Стены стеклянные. Вокруг расположен проходной коридор. Возможно разделение помещения на несколько, каждый из которых будет иметь отдельный вход. Звоните, организуем показ в удобное для Вас время!

Котунова Алена Баировна
 +7 964 401 44 95

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним


+7 XXX XXX-XX-XX

[Перезвоните мне](#)

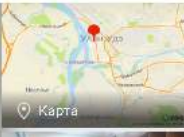



Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

ulan-ude.etagi.com/commerce/5976169/

Галерея | О недвижимости | Характеристики | Ипотека | Журнал



Посмотреть 5 фотографий

Офис, 64.7м²
 р-н Центр города, ул. Балтахинова
[На карте](#)

4 500 000 ₮
 69 552 ₮/м²

Стоимость услуг для покупателя бесплатно

[Рассчитать ипотеку](#)

В избранное

Описание
 Изменено: 14.09.22 | 101 просмотр

В продаже коммерческое помещение в самом центре города по улице Балтахинова, на 1 этаже. Торговый центр Удинский Пассаж находится в первой линии основной автомагистрали города, соединяющий Советский и Октябрьский районы города. Расположение характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком. Вокруг здания большая, вместительная парковка, расположен проходной коридор. Помещение расположено прямо у входа в здание, что обеспечит хороший поток людей.
 Звоните, организуем показ в удобное для Вас время!

Котунова Алена Баировна
 +7 964 401 44 95

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним


+7 XXX XXX XXX XXX

Перезвоните мне





Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

ulan-ude.etagi.com/commerce/7170222/

Галерея | О недвижимости | Характеристики | Ипотека | Журнал



Посмотреть 17 фотографий

Готовый бизнес, 133м²
 р-н Центр города, ул. Балтахинова
[На карте](#)

8 400 000 ₮
~~8 500 000 ₮~~
 63 158 ₮/м²

Стоимость услуг для покупателя бесплатно

[Рассчитать ипотеку](#)

В избранное

Описание
 Изменено: 13.09.22 | 105 просмотров

В продаже Готовый бизнес в самом центре города! Расположен в одном из самых популярных Торговых Центров - 'Галакси'. Гарантирована высокая проходимость, остановки всех видов транспорта напротив входа. Имеется отдельный вход, а так же есть возможность сделать сквозной проход через ТЦ.
 На данный момент в помещении расположен спортзал, есть постоянная наработанная клиентская база, постоянные опытные тренера. 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 Оюна Александровна
 +7 964 402 20 65

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XXX XXX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных


Помещение продается под любые цели.

ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/230670228/

сегодня, 09:10 339 просмотров, 1 за сегодня

Коммерческая земля, 6 сот.
Бурятия респ., Улан-Удэ р-н Советский, ул. Борсоева [На карте](#)

В избранное



4 фото

6,0 сот. **Земли промышленности**
Площадь Категория

ПРОДАМ УЧАСТОК В ЦЕНТРЕ ГОРОДА. Ул. Борсоева. Под коммерческую постройку: гостиницу, магазин, сауну и мн.др. Первая линия!!!

Звоните! Покажу в удобное для вас время!

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Отзыв о сайте

6 500 000 ₽
1 083 334 ₽ за сот.

+7 902 563-87-78
Пожалуйста, скажите, что наши вы объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Терра
Документы проверены

РИЕЛТОР
Оксана Держева


3-к квартира 70 м², А.А. Вахова.
7 899 000 ₽
Улица А.А. Вахова, 8.
7 899 000 ₽
[Узнать больше](#)

Надежные унты СЛЕД на 10 лет! Приходите на Бабушкина 22Б
Гарантия на пошив! Расорочка и кредит! Шьем вручную с 1995 г. Расорочка без выноса!
[Узнать больше](#)

ulan-ude.etagi.com/commerce/7560030/

Каталог квартир Дома и участки Коммерческая Гаражи Ипотека Франшиза Самолет Вакансии Журнал Этажи Бонус Покупка в другом городе

Галерея О недвижимости Характеристики Ипотека Журнал



Посмотреть 6 фотографий

Земельный участок, 17 сот.
р-н Батарейка, ул. Ермаковская [На карте](#)

14 000 000 ₽
44 456 000 ₽
823 529 ₽/сот.

Информация по стоимости услуг отсутствует
[Рассчитать ипотеку](#)

В избранное

Описание

Изменено: 29.09.22 29 просмотров

Уникальное предложение, продается участок 17 соток в самом сердце Улан-Удэ на Верхней Батарейке. Земли населенных пунктов под строительства пристроя ТОРГОВО-ДЕЛОВОГО КОМПЛЕКСА. Рядом находится вся общедоступная инфраструктура - жилые дома, школы, садики, поликлиника, базы (бкс, контакт, новая база) автомойки, Лесотехникум, балетная школа, театральная школа, Бурдрам. Отличный поток пеших клиентов и на автомобилях. Несколько подъездных путей. Звоните, расскажем, покажем!

Леонтьев Николай Александрович
+7 964 404 68 83
или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним
+7 XXX XXX XXX
[Перезвоните мне](#)
Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных