



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 № 81-1/23

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>	30 марта 2023 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	03 апреля 2023 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 19 от 20.03.2023г. 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,
2023 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 19 от 20.03.2023 г., к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг, произвело оценку недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, 13.

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

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **30.03.2023 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **20.03.2023г. по 03.04.2023 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: 30.03.2023г.

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): 30.03.2023г.

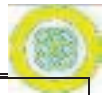
Справедливая стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом. 13, составляет (с учетом округления и без НДС):

137 070 000

(сто тридцать семь миллионов семьдесят 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	4 700 000



2	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	03:24:011206:2025	8 250 000
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	9 290 000
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	03:24:011206:1767	16 340 000
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	03:24:011206:1766	16 740 000
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	03:24:011206:1768	18 170 000
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	03:24:011206:1772	19 610 000
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	03:24:011206:1770	21 180 000
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	03:24:011206:1769	22 790 000
10	Итого		137 070 000

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

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

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

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

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Оценка инфо»



Ц.А. Бадмацыренова

03.04.2023 г.



Содержание

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1 Задание на оценку.....	6
1.2 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	8
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
1.4. Используемая терминология и определение типа стоимости	11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.1 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
2.2 Идентификация объекта оценки. Анализ правоустанавливающих документов, сведений об обременениях объекта оценки правами иных лиц.....	14
2.3 Описание местоположения рассматриваемых объектов в составе объекта оценки, а так же количественные и качественные характеристики недвижимого имущества	15
2.4 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	22
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ	24
3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия	26
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	27
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.....	29
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	39
3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки	41
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	42
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	42
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода	43
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	44
5.1 Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом.....	44
5.1.1. Описание объектов-аналогов	44
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения	46
5.2. Сводные таблицы расчета справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода.....	52
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	59
7. Итоговое заключение о справедливой стоимости оцениваемого объекта	60
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ	61
Приложение 1 Фотографии объектов.....	62
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	74
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика	139

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица 1. Основные факты и выводы.

Номер Отчета об оценке	81-1/23 от 03.04.2023 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 19 от 20.03.2023 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
Наименование собственника Объекта оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
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)	30.03.2023г.
Дата составления Отчета	03.04.2023г.
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.
Применяемые в отчете стандарты оценки и нормативные документы	- Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. (в действующей редакции); 1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 2. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611. 3. Международные стандарты финансовой отчетности №13 (IFRS 13); 4. Свод стандартов общероссийской общественной организации Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).
Справедливая стоимость, рассчитанная сравнительным подходом	137 070 000 рублей стоимость недвижимого имущества, в том числе 4 700 000 руб. стоимость земельного участка
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным	Не применялся

подходом		
Справедливая, рассчитанная по затратам	стоимость, затратным	Не использовался
Итоговая величина объекта оценки	стоимости	137 070 000 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».
Форма отчета		Письменная (полный развернутый Отчёт об оценке).

1.1 Задание на оценку

Согласно заданию на оценку № 19 от 20.03.2023 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
Наименование правообладателя	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент».
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.
Вид объекта	Рынок коммерческой недвижимости / Объекты свободного назначения, которые возможно использовать под любой вид деятельности.
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости недвижимого имущества, для целей составления финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент», в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
Вид стоимости	Справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По

	другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство). (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (с изменениями и дополнениями действующими на дату оценки)
Предпосылки стоимости	- Дата оценки – 30.03.2023 г. - Предполагаемое использование объектов оценки- наиболее эффективное использование- объекты свободно назначения, расположенные в здании делового центра (ТЦ, ТРК, БЦ), под любой вид деятельности, не запрещенный законодательством РФ.. - Характер сделки – типичные рыночные условия - Пользователями объектов являются неопределенные лица (гипотетические участники), поскольку справедливая стоимость является оценкой, основанной на рыночных данных, согласно Международной стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13"Оценка справедливой стоимости"
Основания для установления предпосылок	Вид стоимости «Справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей составления финансовой отчетности в соответствии с требованиями ЦБ РФ)
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	30.03.2023г.
Оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ « Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Специальные допущения	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное, не выявлено. Объект оценки, оценивается без учета обременения в виде: Доверительного управления, которое не оказывает влияния на величину стоимости, 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, так же оценщику известно об имеющей аренде, часть помещений на момент оценки пустует, данный фактор возможен только в интересах клиента, имущество оценивается на допущении, что оно свободно от каких либо иных видов ограничений или обременений.
Иные существенные допущения	Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке. В данном случае иных допущений не выявлено.
Ограничения оценки	Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и Оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера. Суждение Оценщика относительно величины справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, которые выходят за рамки использования и целей оценки (для отчетности ЗПИФ недвижимости «Квант» под управлением ООО «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент»), допускается только с письменного разрешения оценщика.
Форма составления отчета об оценке	Полная письменная форма на бумажном носителе, а так же в формате PDF
Документы предоставленные для оценки	<i>Правоустанавливающие документы</i> -Копия 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.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);	Не установлено
Форма представления итоговой стоимости	Результат оценки должен быть представлен в виде конкретного числа в валюте Российской Федерации
Специфические требования отчету об оценке	Не выявлено

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 ОГРН : 1077760969879 от 05.10.2007г.

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

ФИО оценщика	Бадмацзыренова Цыжигма Аюровна
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 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, 8(9021) 60-94-11. Адрес электронной почты: 218312@mail.ru
Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо», в лице генерального директора Бадмацзыреновой Ц.А., действующей на основании Устава

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2022 г по 19 июня 2023 г. Страховой полис № 22840B4FC0009.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»	
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	К Проведению оценки и подготовке Отчета не привлекались другие организации и специалисты

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

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

- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;
- Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;
- размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

Отчет об оценке был сделан при следующих общих допущениях:

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 "Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев".

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

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

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

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

- (а) на рынке, который является основным для данного актива или обязательства; или
- (б) при отсутствии основного рынка, на рынке, наиболее выгодном в отношении данного актива или обязательства.

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

«Рыночная стоимость объекта оценки – есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно,

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

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

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

располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщики — специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в

частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1 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 статьей 302 Гражданского кодекса случаев, когда собственник вправе истребовать такое имущество от добросовестного приобретателя.

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

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

Нежилые помещения

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

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

Таблица 5

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

Земельный участок.

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

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

Таблица 6

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

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

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

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

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

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

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

Современный Улан-Удэ – это город, обладающий всеми необходимыми объектами инфраструктуры, необходимыми для принятия гостей со всего мира. В центре города есть несколько отличных гостиниц, отвечающих самым высоким требованиям. Также в Улан-Удэ есть сеть доступного жилья в формате хостела, хорошо известная европейским туристам. В Улан-Удэ есть достаточное крупных торговых и развлекательных центров, современных кинотеатров, продуктовых супермаркетов, что позволяет жителям и гостям города комфортно пребывать на его территории.

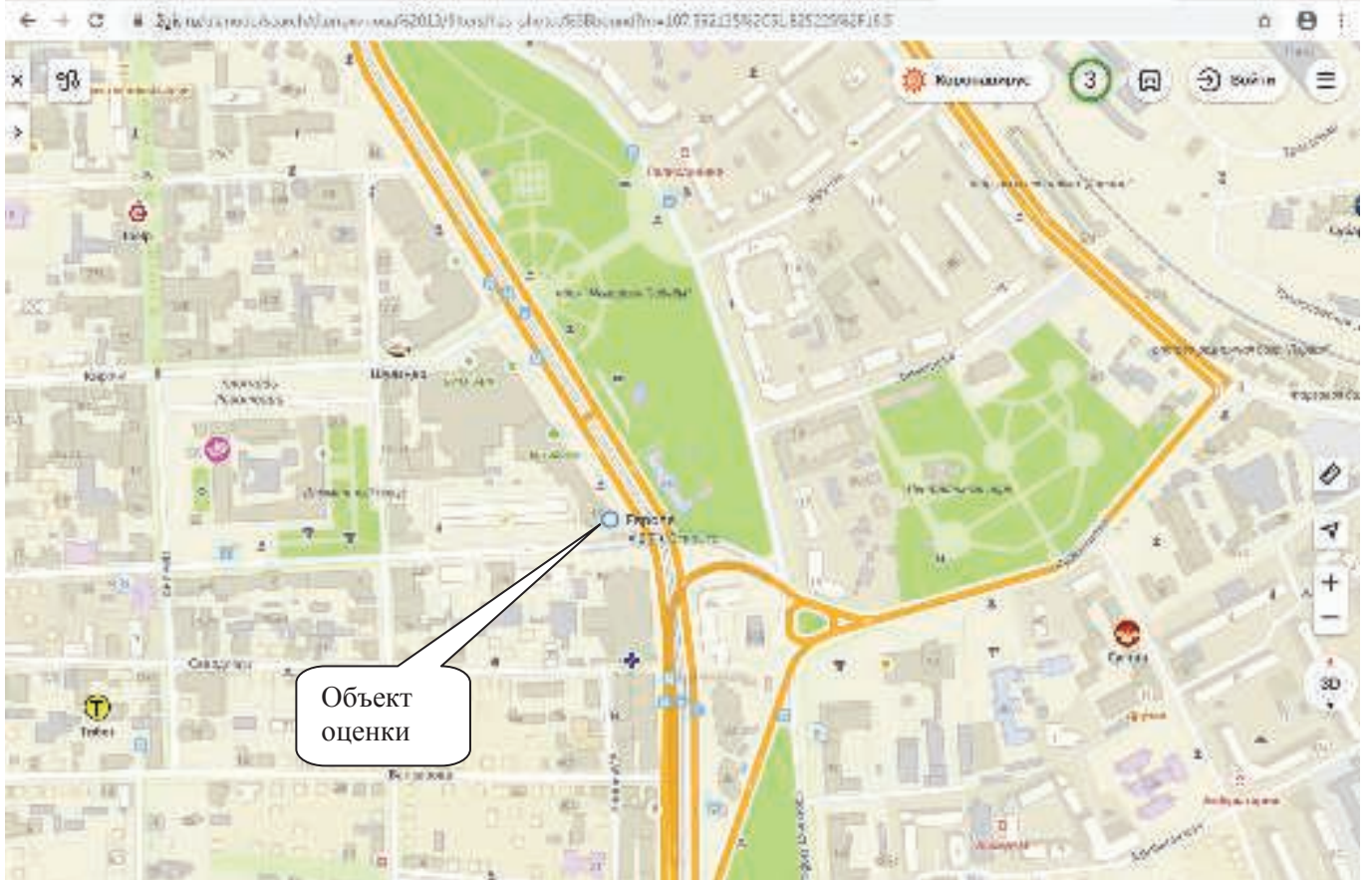


Рис.1. Местоположение объектов недвижимого имущества

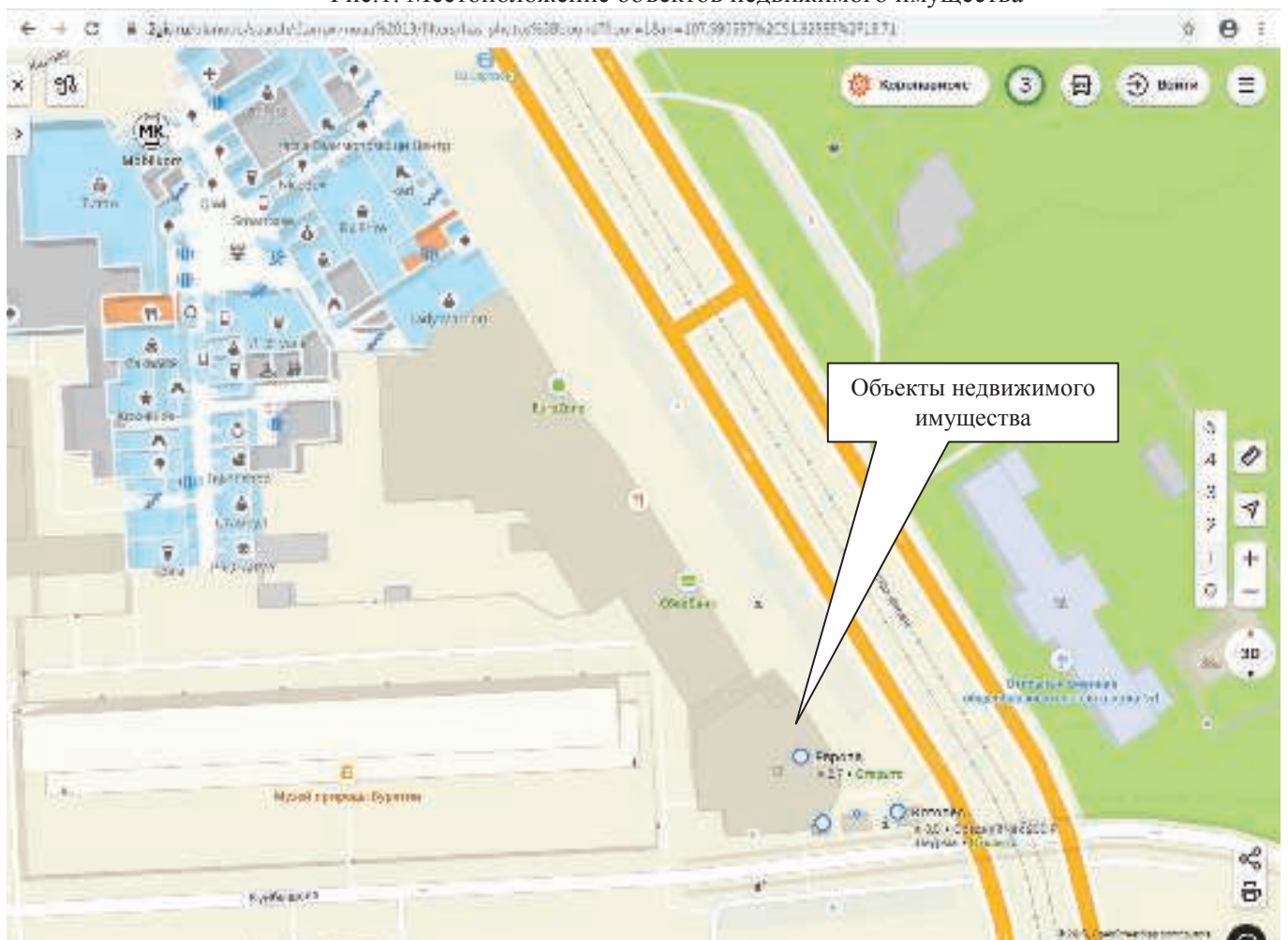


Рис. 2 . Локальное местоположение здания

Таблица 7 Описание земельного участка

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

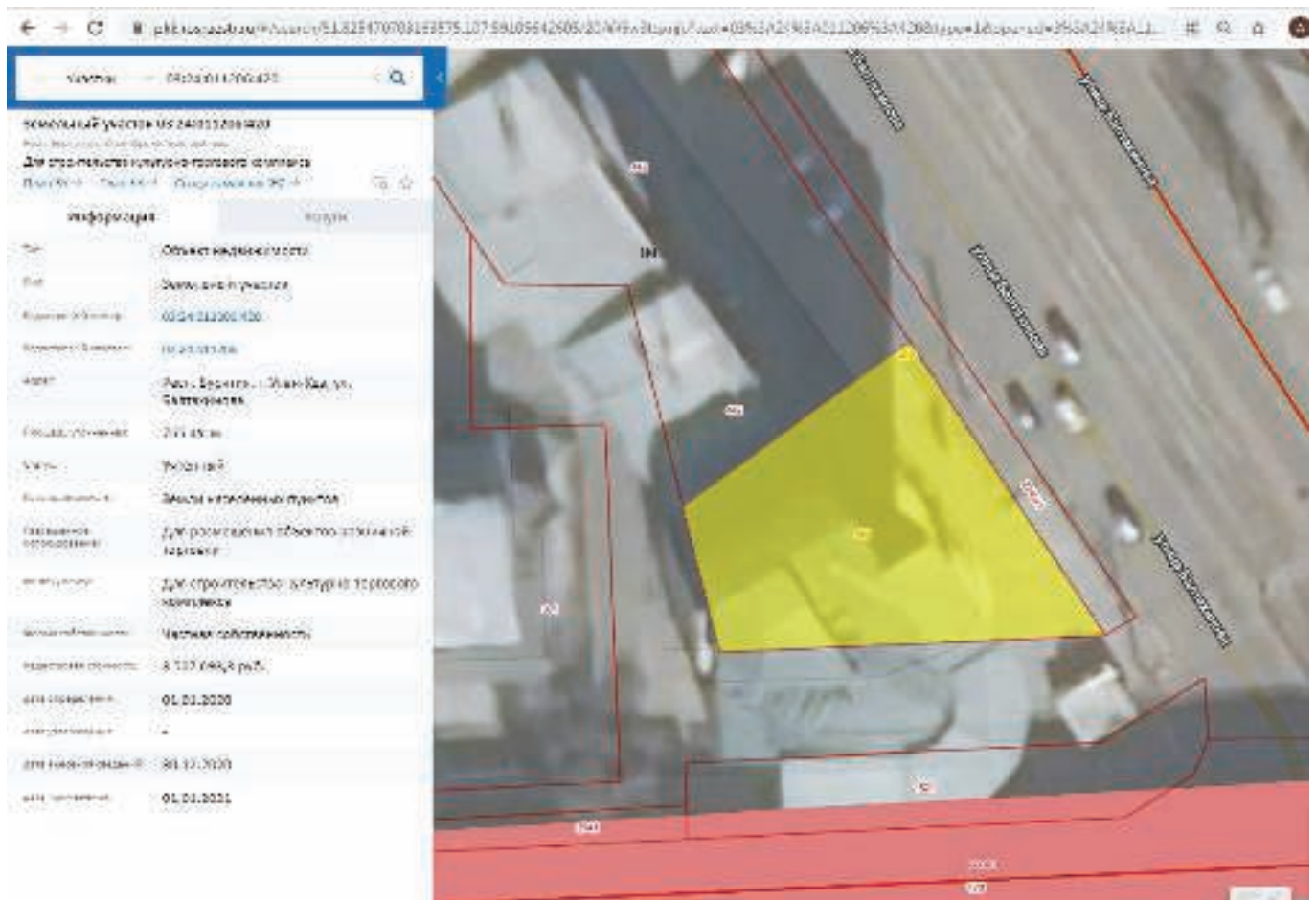


Рис. 3. Данные о земельном участке с публичной кадастровой карты

Оцениваемый земельный участок имеет улучшения.

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

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к Отчету.

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

Таблица 8 Основные характеристики здания Культурно-торгового комплекса

Наименования показателя	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Наименование по техническому паспорту	Культурно-торговый комплекс	Технический паспорт на Здание
Адрес	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова , д. 13	Технический паспорт на Здание
Литер	А, А1, а, а1,а2,а3,а4,а5,а6,а7,а8,а9, а10,а11,а12, а13,а14,а15.	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: П, 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				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		2,1		
			10	Санузел	1,4		1,4		
Итого по I:					117,0	96,9	20,1		

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

Литера по плану	Этажность	Номер квартиры (помещения)	Номер по плану	Наименование помещений	Площадь по внутреннему обмеру, м				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 отличии от любой другой зоны	1

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. основополагающим 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

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

Согласно ФСО-7 Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Современная стоимостная оценка объектов недвижимости основывается на ряде принципов, определяющих влияние различных факторов на процесс формирования рыночной стоимости. Одним из фундаментальных принципов стоимостной оценки, агрегирующих принципы остальных групп, является принцип наиболее эффективного использования, отражающий влияние рационального поведения человека на процесс формирования стоимости.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) — принцип управления имущественным комплексом, в соответствие которым предполагается обеспечение такого разумного и возможного использования объекта недвижимости, которое в наибольшей степени сможет обеспечить достижение целей собственника объекта недвижимости. Для определения наиболее эффективного способа использования необходимо выполнение четырех перечисленных ниже критериев.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Район объекта 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

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.

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

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

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

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

Минэкономики улучшило большинство прогнозных показателей на 2022 год. Спад экономики теперь ожидается на уровне 4,2 против 7,8%⁵ ранее, а реальных доходов — на 2,8 против 6,8%. Прогноз для ВВП на следующий год, наоборот, ухудшился.

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

Двухлетний спад.

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

В феврале 2023⁶ года на потребительском рынке рост цен в месячном выражении замедлился до 0,46% м/м. В годовом выражении темпы снизились до 10,99% г/г. Темпы продовольственной инфляции снизились (0,79% м/м) за счет замедления удорожания плодоовощной продукции (6,69% м/м) и снижения цен на остальные продукты питания (-0,03% м/м). В секторе непродовольственных товаров зафиксирована дефляция (снижение цен на -0,08% м/м). В секторе услуг рост цен замедлился до 0,72% м/м. На неделе с 28 февраля по 6 марта 2023 г. цены не изменились (0,00%). В годовом выражении рост цен замедлился до 9,43% г/г. На отчетной неделе продолжили снижаться цены на продовольственные товары (-0,13%) за счет продолжающегося удешевления плодоовощной продукции, на остальные продукты питания рост цен возобновился умеренными темпами (0,05%). В сегменте непродовольственных товаров цены выросли на 0,06% на фоне удорожания легковых автомобилей отечественной марки. В секторе услуг рост цен также возобновился после дефляции на прошлой неделе (0,10%) на фоне удорожания санаторно-оздоровительных услуг и замедления снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция в феврале.

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в феврале 2023 г. составила 0,46% м/м (январь 2023 г.: 0,84% м/м), с исключением сезонного фактора – рост цен замедлился до 0,19% м/м SA2 (0,41% м/м SA месяцем ранее). Годовые темпы продолжили снижаться – до 10,99% г/г (в январе: 11,77% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,79% м/м после 1,32% м/м в январе, с исключением сезонного фактора – рост цен на 0,24% м/м SA (0,51% м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную

⁵ <https://www.rbc.ru/economics/17/08/2022/62fb84559a7947562171ac25>

⁶ <https://www.economy.gov.ru/material/file/03f2b557282677c3709cb5df9c03b622/10032023.pdf>

продукцию рост цен замедлился (6,69% м/м после 11,38% м/м в январе). На остальные продукты питания цены снизились (-0,03% м/м) после незначительного роста цен в январе (0,06% м/м). Ускорилось снижение цен на мясопродукты, возобновилось снижение цен на масложировую продукцию, муку, продолжили дешеветь макаронные и крупяные изделия, сахар. Вместе с тем продолжили расти цены на хлеб и хлебобулочные изделия, молоко и молочную продукцию, возобновился рост цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров в феврале 2023 г. зафиксирована дефляция (-0,08% м/м после 0,21% м/м в январе, с исключением сезонного фактора цены снизились на -0,13% м/м SA после 0,14% м/м SA месяцем ранее). На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции цены снизились (-0,11% м/м после роста на 0,21% м/м в январе). Возобновилось снижение цен на телерадиотовары, средства связи, моющие и чистящие средства, ускорилось удешевление электротоваров и других бытовых приборов, строительных материалов. На легковые автомобили рост цен замедлился за счет снижения темпов роста цен на поддержанные автомобили иностранной марки.

4. В секторе услуг в феврале 2023 г. рост цен замедлился до 0,72% м/м после 1,01% м/м в январе. С исключением сезонного фактора – рост на 0,53% м/м SA после 0,64% м/м SA месяцем ранее. Замедлился рост цен на бытовые услуги, медицинские, услуги организаций культуры, санаториев, подешевели услуги страхования. Вместе с тем выросли цены на услуги зарубежного туризма, услуги гостиниц и экскурсионные услуги. На услуги пассажирского транспорта цены выросли за счет удорожания авиабилетов, при этом на железнодорожном транспорте цены снизились.

Потребительская инфляция с 28 февраля по 6 марта.

1. За неделю с 28 февраля по 6 марта цены не изменились (0,00%).

2. В сегменте продовольственных товаров цены снизились на -0,13% (снижение на -0,10% недель ранее) за счет ускорившегося удешевления плодоовощной продукции (-2,02% после -0,80% недель ранее). На продовольственные товары за исключением овощей и фруктов цены выросли после дефляции недель ранее (0,05% после -0,09%). Продолжили снижаться цены на мясопродукты, макаронные и крупяные изделия, вместе с тем возобновился рост цен на масла и жиры, муку, дорожают молоко и молочная продукция, сахар, яйца, хлеб и хлебобулочные товары.

3. В сегменте непродовольственных товаров на отчетной неделе рост цен возобновился (0,06% после 0,00% на предыдущей неделе). Легковые автомобили подорожали на 0,46% за счет удорожания отечественных автомобилей. При этом ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,72% после снижения на -0,69% недель ранее), строительные материалы (-0,38% после -0,21%), подешевели обувь, одежда и белье.

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг на отчетной неделе цены выросли на 0,10% после снижения на -0,09% недель ранее. Возобновился рост цен на туристические услуги (0,18% после снижения на -1,36%) при замедлении удешевления авиабилетов на внутренние рейсы и росте цен на услуги санаториев. Также несколько ускорился рост цен на бытовые услуги (0,13% после 0,11% недель ранее), за счет роста цен парикмахерских услуг в женском зале и удорожания мойки автомобилей.

Мировые рынки

5. В феврале индекс продовольственных цен ФАО снизился на -0,6% м/м и на -8,1% г/г, что было обусловлено сокращением стоимости большинства рассматриваемых товаров. Наибольшее давление на изменение индекса продолжали оказывать растительные масла (-3,2% м/м), молочная продукция (-2,7% м/м). Незначительно подешевели зерновые (-0,1% м/м) и мясо (-0,1% м/м). С другой стороны, отмечается удорожание сахара (на 6,9%). На неделе с 28 февраля по 6 марта на мировых рынках продовольствия стоимость увеличилась на 1,2% (-2,3% недель ранее). В годовом выражении в марте цены снизились на -14,9% г/г. На рассматриваемой неделе подешевели пшеница в Чикаго (-1,3%) сахар-сырец (-5,4%) и свинина (-2,0%). После снижения на прошлой неделе, выросла стоимость кукурузы (на 1,4%), белого сахара (3,3%), соевых бобов (3,3%), а также пальмового (10,5%) и соевого (1,1%) масел. Продолжили расти цены на говядину (1,2%). Стабилизировались котировки на канадский рапс и пшеницу во Франции.

6. На мировом рынке удобрений цены скорректировались вниз на -0,4% (-2,2% недель ранее) за счет снижения стоимости азотных удобрений (-1,2%). Стоимость смешанных удобрений стабилизировалась. В годовом выражении в марте снижение цен составило -53,0% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов котировки варьировались от 1,2% до 8,6% (от -2,9% до +1,4% недель ранее). После снижения на прошлой неделе выросла цены на железную руду (2,8%) и металлический прокат (1,2%). Цены на лом черных металлов (8,6%) и арматуру (7,4%) увеличились в цене на отчетной неделе. В годовом выражении в марте черные металлы подешевели на -7,6% г/г. На рынке цветных металлов цены немного скорректировались вниз на -0,2% (-4,8% недель ранее) за счет снижения стоимости никеля (-1,1%). Котировки на алюминий увеличились (+0,8%). Цены на медь стабилизировались. В годовом выражении в марте стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -6,6% г/г.

О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике Январь – февраль 2023 года.⁷

В январе 2023 г. экономика продолжила восстанавливаться. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора в январе ВВП вырос на +0,2% м/м SA. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -3,2% г/г после -4,2% г/г в декабре 2022 г. (по итогам 2022 г. снижение на -2,1%). Положительный вклад в экономику в январе продолжает вносить строительство. Также поддержку экономике оказал рост грузооборота транспорта (за исключением трубопроводного), восстановление оптовой и розничной торговли, а также рост выпуска обрабатывающих производств.

2. Индекс промышленного производства в январе с устранением сезонного фактора показал рост к предыдущему месяцу на +0,2% м/м SA. В годовом выражении спад замедлился до -2,4% г/г после -4,3% г/г в

⁷ https://www.economy.gov.ru/material/file/0cbb5394e03169f0a18ee01d6aea7775/2023_03_01.pdf

декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с ростом выпуска в обрабатывающем секторе.

2.1. Рост обрабатывающих производств в январе 2023 г. с учётом фактора сезонности составил +0,8% м/м SA к предыдущему месяцу. В годовом выражении падение замедлилось вдвое до -2,3% г/г после -5,7% г/г месяцем ранее. Основной положительный вклад – кардинальное изменение динамики в машиностроительном комплексе. Рост по итогам января составил +8,1% м/м SA к декабрю 2022 г. В годовом выражении отставание от прошлого года сократилось на порядок: -2,6% г/г после -15,4% г/г месяцем ранее.

2.2. Добывающая промышленность по итогам января показала спад с учётом фактора сезонности -0,4% м/м SA к декабрю прошлого года. В годовом выражении -3,1% г/г после -2,6% г/г месяцем ранее. Рост показывает добыча полезных ископаемых для строительного комплекса (+14,2% г/г).

3. Объём работ в строительстве в январе 2023 г. продолжил ускоряться: +9,9% г/г в январе после +6,9% г/г и +5,1% г/г в декабре–ноябре (по итогам 2022 г. рост на +5,2% г/г). В ежемесячном выражении в январе объём строительных работ вырос на +0,3% м/м SA после роста на +2,0% м/м SA в декабре.

4. В сельском хозяйстве в январе 2023 г. рост составил +2,7% г/г после +6,1% г/г в декабре. По итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В животноводстве производство мяса в январе выросло на +5,3% г/г (в декабре 2022 г. – снижение на -0,6% г/г), молока – на +4,2% г/г (в декабре 2022 г. – рост +6,0% г/г), яиц – на +4,0% г/г (в декабре +8,3%).

5. В январе 2023 г. грузооборот транспорта продолжил восстанавливаться: рост ускорился до +3,4% м/м SA после +0,2% м/м SA в декабре 2022 г. В годовом выражении снижение замедлилась до -2,2% г/г (-4,5% г/г в декабре 2022 г.), а за исключением трубопроводного транспорта грузооборот вырос на +2,1% г/г преимущественно за счёт железнодорожного (+1,6% г/г) и автомобильного транспорта (+10,5% г/г).

6. Потребительский спрос в январе продемонстрировал улучшение динамики в основном за счёт оборота общественного питания и платных услуг населению, но в целом пока сохраняет отставание от прошлого года. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил -3,7% г/г после -7,2% г/г в декабре 2022 г. В январе снижение оборота розничной торговли замедлилось до -6,6% г/г после -10,5% г/г месяцем ранее. Положительная динамика объёма платных услуг и общественного питания в январе сохранилась. Платные услуги населению в январе выросли на +2,3% г/г после +2,5% г/г в декабре. Оборот общественного питания в январе продемонстрировал ускоренный рост +13,0% г/г после +7,4% г/г месяцем ранее.

7. Ситуация на рынке труда остаётся благоприятной. Уровень безработицы в январе снизился и достиг нового исторического минимума – 3,6% от рабочей силы (3,7% в декабре 2022 г.).

8. Реальные располагаемые денежные доходы населения за 4 квартал 2022 г. выросли на +0,9% г/г по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. после -3,1% г/г в 3 квартале 2022 г. (по итогам 2022 г. – снижение на -1,0% г/г). В декабре 2022 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +12,6% г/г, в реальном выражении – рост на +0,6% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее. По итогам 2022 г. рост заработной платы в номинале +12,6% г/г, в реальном выражении – снижение на -1,0% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁸

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 151,7 %, в том числе в добыче полезных ископаемых увеличился в 2,4 раза, обрабатывающих производствах – 144,0 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 115,3 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 120,5 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе 2023 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 782,0 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 109,0 %. На конец января 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 349,1 тыс. голов (на 1,5 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2022 г.), из него коров – 139,4 (на 3,4 % меньше), поголовье свиней – 166,0 (на 20,6 % больше), овец и коз – 299,3 (на 0,3 % меньше), птицы – 429,1 тыс. голов (на 0,2 % больше).

В январе 2023 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 3,5 тыс. тонн, что на 23,3 % больше уровня января 2022 года, молока – 2,5 тыс. тонн (снижение на 4,6 %), яиц – 6,7 млн. штук (на 2,9 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе 2023 года составил 1071,1 млн. рублей или 109,1 % (в сопоставимых ценах) к уровню января 2022 года.

В январе 2023 года на территории республики введены в эксплуатацию 282 жилых дома (1652 квартиры) общей площадью 97,8 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 2,2 раза.

Оборот розничной торговли в январе 2023 года составил 20,4 млрд. рублей или 97,3 % (в сопоставимых ценах) к январю 2022 года. Индекс потребительских цен в январе 2023 года к январю 2022 года составил 112,0 %, в том числе на продовольственные товары – 110,0 %, непродовольственные товары – 114,2 %, услуги – 111,3 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2022 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 78734,7 рубля, больше на 30,1 % по

⁸ https://burstat.gks.ru/storage/document/document_publication_plan/2023-03/13/01-01-01%2001.pdf

сравнению с декабрем 2021 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2022 года соответствовала 115,6 % к уровню декабря 2021 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 февраля 2023 года составила 0,4 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 февраля 2022 года на 92,1 %, по сравнению с 1 января 2023 года осталась на прежнем уровне.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2023 года зарегистрированная численность безработных составила 2,8 тыс. человек или 61,4 % к соответствующему периоду 2022 года.

В январе – декабре 2022 года в республике родилось 10985 человек, умерло – 11979, естественная убыль составила 994 человека. По сравнению с соответствующим периодом 2021 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 8,9 %) и числа умерших (на 11,5 %).

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;
- 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 Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на показателе 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).

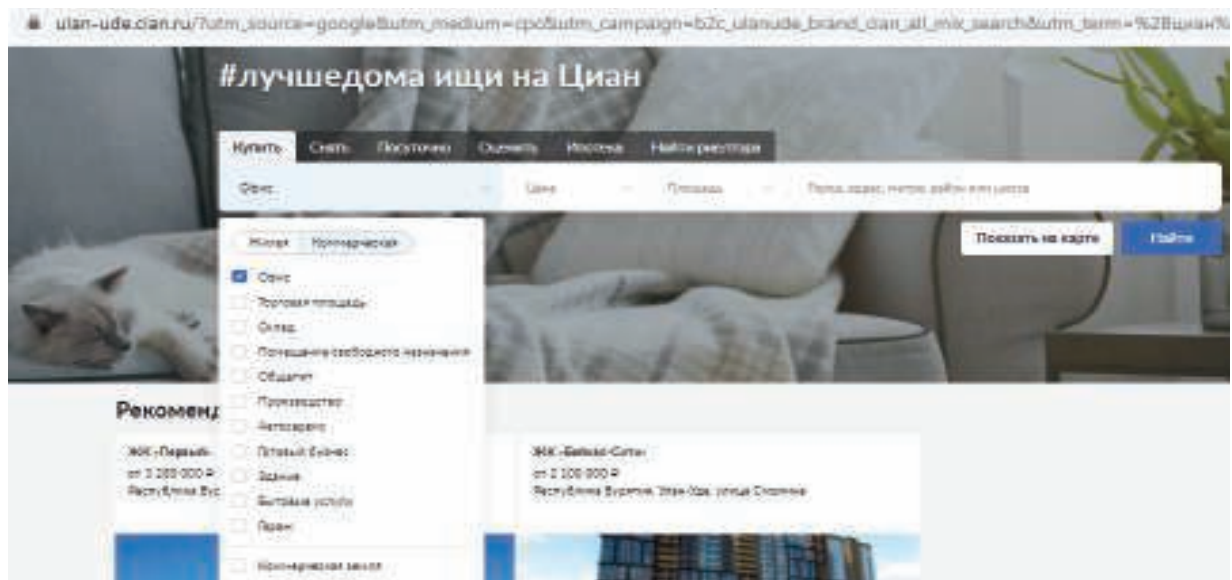


Рис. 14. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

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.

Далее рассматриваются предложения коммерческой недвижимости в Советском районе.













 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	
<p>Торговая площадь, 54 м² 450 000 ₮ 8 333 ₮ за м² Республика Бурятия, Улан-Удэ р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>Продаю павильон на вывоз 450 000 ₮ 18 000 ₮ за м² ул. Борсоева, 17 р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 12,1 кв.м. г.Улан-Удэ, " 885 523 ₮ 73 794 ₮ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 2 недели назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p>		
<p>Здание, 25 м² 888 000 ₮ 35 520 ₮ за м² Кабанская ул., 9 р-н Советский 1 неделю назад</p>	<p>Продам помещение свободного назначения, 53,8 м² 1 133 000 ₮ 21 059 ₮ за м² ул. Борсоева, 109 р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 12,6 кв.м. г.Улан-Удэ, " 1 182 294 ₮ 98 526 ₮ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 2 недели назад</p>
	 <p>Онлайн-показ</p>	
<p>Торгово-офисные помещения 15,9 кв.м. г.Улан-Удэ, " 1 491 975 ₮ 99 465 ₮ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>Офис, 15 м² 1 550 000 ₮ 103 333 ₮ за м² класс А Советская ул., 26А р-н Советский 4 дня назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 19,1 кв.м. г.Улан-Удэ, " 1 559 007 ₮ 82 053 ₮ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 2 недели назад</p>
	 <p>Онлайн-показ</p>	
<p>Торгово-офисные помещения 17,1 кв.м. г.Улан-Удэ, " 1 604 578 ₮ 94 387 ₮ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>Офис, 17,8 м² 1 691 000 ₮ 95 000 ₮ за м² класс В Советская ул., 14 р-н Советский 4 дня назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 26 кв.м. г.Улан-Удэ, "ар 1 902 802 ₮ 73 185 ₮ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 2 недели назад</p>

Рис. 16. Предложения о продаже коммерческих площадей.



Онлайн-показ

Свободного назначения, 200 м²

1 968 809 ₮ 9 844 ₮ за м²

ул. Борсоева, 105к10
р-н Советский
1 неделю назад



Свободного назначения, 9.41 м²

2 100 000 ₮ 223 404 ₮ за м²

Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица
Ленина, 49
р-н Советский
1 неделю назад



Торгово-офисные помещения
22,8 кв.м. г.Улан-Удэ, "

2 139 466 ₮ 97 248 ₮ за м²

Советская ул., 23А
р-н Советский
1 день назад



Продам офисное помещение,
34 м²

2 400 000 ₮ 70 688 ₮ за м²

класс А
ул. Борсоева, 7А
р-н Советский
2 недели назад



Продам офисное помещение,
27.8 м²

2 400 000 ₮ 86 331 ₮ за м²

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



Онлайн-показ

Торговое помещение, 31 м²

2 500 000 ₮ 80 645 ₮ за м²

Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица
Ленина, 44
р-н Советский
9 часов назад



Помещение под бизнес

2 600 000 ₮ 136 842 ₮ за м²

ул. Балтахинова, 36
р-н Советский
2 недели назад



Торгово-офисные помещения
32,8 кв.м. г.Улан-Удэ, "

2 677 176 ₮ 83 682 ₮ за м²

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



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

2 693 506 ₮ 81 621 ₮ за м²

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



Онлайн-показ

Торговая площадь, 25 м²

2 700 000 ₮ 108 000 ₮ за м²

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

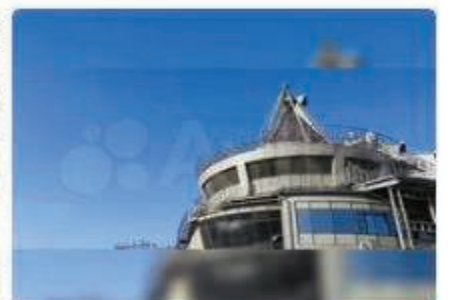


Просмотрено

Свободного назначения, 55.8 м²

2 711 901 ₮ 48 600 ₮ за м²

микрорайон Вагханова, Дивизионная ул. 1-й
участок, 546
р-н Советский
1 неделю назад



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

2 856 726 ₮ 81 621 ₮ за м²

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

Рис. 16. Предложения о продаже коммерческих площадей.

<p>Продам помещение свободного назначения, 11.3 м² 3 120 000 ₮ 276 106 ₮ за м² ул. Борсоева, 109 р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>Продам офисное помещение, 44.4 м² 3 330 000 ₮ 75 000 ₮ за м² ул. Балтахинова, 17 р-н Советский 1 неделю назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 38,6 кв.м. г.Улан-Удэ, " 3 622 036 ₮ 95 317 ₮ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 2 недели назад</p>
<p>Онлайн-показ</p>	<p>Просмотрено</p> <p>Онлайн-показ</p>	<p>Просмотрено</p>
<p>Свободного назначения, 48 м² 4 300 000 ₮ 107 500 ₮ за м² ул. Димитрова, 2 р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>Свободного назначения, 60.5 м² 4 350 000 ₮ 71 901 ₮ за м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Ленина, 44 р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>Продам помещение свободного назначения, 54.5 м² 4 500 000 ₮ 82 569 ₮ за м² ул. Строителей, 33 р-н Советский 3 недели назад</p>
<p>Онлайн-показ</p>	<p>Онлайн-показ</p>	
<p>Торговая площадь, 40 м² 4 500 000 ₮ 112 500 ₮ за м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, садоводческое товарищество Весна, 403 р-н Советский</p>	<p>Торговая площадь, 38.3 м² 4 600 000 ₮ 120 104 ₮ за м² ул. Ленина, 44 р-н Советский 1 неделю назад</p>	<p>Универсальное помещение, 58.4 кв.м 4 750 000 ₮ 81 336 ₮ за м² пл. Советов р-н Советский 2 недели назад</p>
<p>Просмотрено</p> <p>Онлайн-показ</p>		
<p>Офис, 63.2 м² 5 900 000 ₮ 93 354 ₮ за м² ул. Балтахинова, 17 р-н Советский 6 дней назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 82 кв.м. г.Улан-Удэ, "ар 6 472 863 ₮ 78 937 ₮ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 81 кв.м., г. Улан-Удэ, "а 6 730 380 ₮ 83 091 ₮ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 день назад</p>

Рис. 16. Предложения о продаже коммерческих площадей.













 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	
<p>Салон красоты, готовый бизнес, торговля, офис 8 200 000 ₮ 109 333 ₮ за м² ул. Балтахинова, 36 р-н Советский 1 неделю назад</p>	<p>Свободного назначения, 40 м² 8 500 000 ₮ 212 500 ₮ за м² ул. Ленина р-н Советский 1 неделю назад</p>	<p>Торговая площадь, 54 м² 160 000 ₮ за м² 160 000 ₮ за м² Советский район р-н Советский 4 дня назад</p>
		 <p>Онлайн-показ</p>
<p>Торгово-офисные помещения 128,8 кв.м. г.Улан-Удэ 9 459 292 ₮ 73 901 ₮ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 135,7 кв.м. г.Улан-Удэ 9 966 136 ₮ 73 823 ₮ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>Продажа готового кафе в собственность 120 кв.м 10 200 000 ₮ 85 000 ₮ за м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Куйбышева, 28 р-н Советский 3 недели назад</p>
	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>
<p>Торгово-офисные помещения 114 кв.м. г.Улан-Удэ, "а" 10 345 414 ₮ 90 749 ₮ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>Нежилое здание отдельно стоящее свободного назначения 10 500 000 ₮ 98 777 ₮ за м² Советская ул., 11 р-н Советский 5 дней назад</p>	<p>Свободного назначения, 122.2 м² 11 000 000 ₮ 90 016 ₮ за м² ул. А.У. Могойева, 1А р-н Советский 3 недели назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	
<p>Торговая площадь, 64 м² 11 900 000 ₮ 185 938 ₮ за м² ул. Балтахинова, 15 р-н Советский 1 день назад</p>	<p>Торговая площадь, 98 м² 11 950 000 ₮ 121 939 ₮ за м² ул. Смолина, 28 р-н Советский 1 день назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 176,1 кв.м. г.Улан-Удэ 12 933 157 ₮ 73 484 ₮ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 2 недели назад</p>

Рис. 16. Предложения о продаже коммерческих площадей.










 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>	 <p>Онлайн-показ</p>
<p>Торговая площадь, 155 м² 15 000 000 ₮ 96 774 ₮ за м² микрорайон Вагханова, Дивизионная ул. 1-й участок р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>Торговая площадь, 82.8 м² 16 000 000 ₮ 193 237 ₮ за м² ул. Смолина, 79 р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>Помещение свободного назначения, 115 м² 16 800 000 ₮ 146 087 ₮ за м² ул. Свердлова, 13 р-н Советский 2 дня назад</p>
 <p>Просмотрено</p> <p>Онлайн-показ</p>		 <p>Онлайн-показ</p>
<p>Свободного назначения, 300 м² 17 000 000 ₮ 56 667 ₮ за м² Советская ул., 14 р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 232,4 кв.м. г.Улан-Удэ 17 067 937 ₮ 73 569 ₮ за м² Советская ул., 23А р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>Торговая площадь, 76 м² 17 800 000 ₮ 234 211 ₮ за м² ул. Балтахинова, 15 р-н Советский 1 день назад</p>
 <p>Онлайн-показ</p>		
<p>Офис, 856.3 м² 40 600 000 ₮ 47 413 ₮ за м² Коммунистическая ул., 20 р-н Советский 22 часа назад</p>	<p>Торговое помещение на Арбате 50 000 000 ₮ 221 337 ₮ за м² ул. Ленина, 26 р-н Советский 3 недели назад</p>	<p>Продаётся здание центр 510 кв.м. плюс рядом земля 69 999 999 ₮ 137 265 ₮ за м² Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Кирова, 26 р-н Советский 3 недели назад</p>

Рис. 16. Предложения о продаже коммерческих площадей.

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

Продаётся помещение свободного назначения
85 000 000 ₪ 224 868 ₪ за м²
 ул. Ленина, 23
 р-н Советский
 1 день назад

Готовый бизнес, 1200 кв.м
95 000 000 ₪ 79 167 ₪ за м²
 ул. Борсоева, 97А1
 р-н Советский

Офис, 2700 м²
100 000 000 ₪ 37 037 ₪ за м²
 ул. Ленина, 49А
 р-н Советский
 2 недели назад

Свободного назначения, 1667.3 м²
132 000 000 ₪ 79 170 ₪ за м²
 микрорайон Батарейка, Удинокская ул., 28
 р-н Советский
 1 неделю назад

Эксклюзивное здание Республика Бурятия 16 465 м²
700 000 000 ₪ 42 514 ₪ за м²
 ул. Борсоева, 19Б
 р-н Советский
 2 недели назад

Рис. 16. Предложения о продаже коммерческих площадей.

Офис, 86.1 м²
 р-н Центр города, ул. Балтахинова
 На карте

5 700 000 ₪
 6 500 000 ₪
 66 202 ₪/м²

Стоимость услуг для покупателя бесплатно

[Рассчитать ипотеку](#)

Посмотреть 17 фото

Рис.16а. предложения по ул. Балтахинова

Офис, 35.7м²
 р-н Центр города, ул. Балтахинова
 На карте

3 150 000 ₺
 3-450-000 ₺
 88 235 ₺/м²

Стоимость услуг для покупателя **бесплатно**

[Рассчитать ипотеку](#)

Описание
 Изменено: 31.03.23 · 13 просмотров

Рис.16а. предложения по ул. Балтахинова

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](#)

Отправьте заявку, мы свяжемся на работу персонально для вас

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 Байровна
 +7 964 401-44-95

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

[Перезвоните мне](#)

Отправьте заявку, мы свяжемся на работу персонально для вас

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](#)

Отправьте заявку, мы свяжемся на работу персонально для вас

Связаться в мессенджере

Рис.16а. предложения по ул. Балтахинова





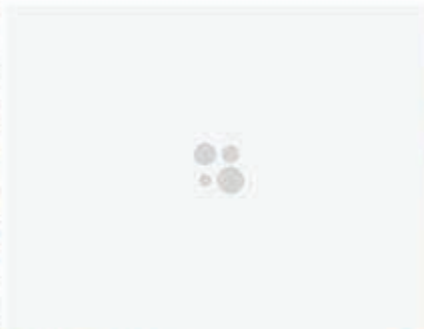







		
<p>Участок 1,5 га (промназначения) 3 000 000 ₪ 20 000 ₪ за сотку Октябрьский район 3 недели назад</p>	<p>Участок 5 сот. (промназначения) 3 500 000 ₪ 700 000 ₪ за сотку ул. Борсова, 105 3 недели назад</p>	<p>Участок 7,9 сот. (промназначения) 4 298 000 ₪ 544 051 ₪ за сотку микрорайон Восточный, ул. Камова, 16 6 дней назад</p>
		
<p>Участок 8 сот. (промназначения) 5 000 000 ₪ 625 000 ₪ за сотку микрорайон Заречный, ул. Мерещкова, 49Б</p>	<p>Участок 10 сот. (промназначения) 5 100 000 ₪ 510 000 ₪ за сотку посёлок Верхняя Берёзовка 1 неделю назад</p>	<p>Участок 1,47 га (промназначения) 8 000 000 ₪ 54 422 ₪ за сотку с. Посёлок, Производственная ул., 5 3 недели назад</p>
		
<p>Участок 100 сот. (промназначения) 5 500 000 ₪ 55 000 ₪ за сотку Октябрьский район 2 недели назад</p>	<p>Участок 13,5 сот. (промназначения) 5 999 999 ₪ 444 444 ₪ за сотку Октябрьский район 2 недели назад</p>	<p>Участок 8 сот. (промназначения) 6 000 000 ₪ 750 000 ₪ за сотку посёлок Кумыска, ул. Борова 2 недели назад</p>
		
<p>Участок 1 сот. (промназначения) 6 500 000 ₪ 6 500 000 ₪ за сотку Ключевская ул., 41 2 недели назад</p>	<p>Участок 7 сот. (промназначения) 7 000 000 ₪ 1 000 000 ₪ за сотку ул. Степная Протока, 19А 5 дней назад</p>	<p>Участок 2 га (промназначения) 7 000 000 ₪ 35 000 ₪ за сотку с. Суза 2 недели назад</p>

Рис. 17. Предложения о продаже земельных участков на сайте <https://www.avito.ru/>

The image displays nine real estate listings arranged in a 3x3 grid. Each listing includes a photograph of the plot, a map showing its location, and text detailing the plot's characteristics, price, and location. The listings are as follows:

- Участок 79 сот. (промназначения):** 7 500 000 ₪, 107 143 ₪ за сотку. с. Нижний Саянтуй, ул. Надежды. 2 недели назад.
- Участок 9 сот. (промназначения):** 8 000 000 ₪, 888 889 ₪ за сотку. Забайкальская ул., 3В. 3 недели назад.
- Участок 36 сот. (промназначения):** 8 800 000 ₪, 293 333 ₪ за сотку. пр-т Автомобилистов. 1 неделю назад.
- Участок 29 сот. (ИЖС):** 18 000 000 ₪, 620 690 ₪ за сотку. Республика Бурятия, Улан-Удэ, Приречная улица, 2Б. 1 неделю назад.
- Участок 15 сот. (ИЖС):** 19 450 000 ₪, 1 296 667 ₪ за сотку. Октябрьский район. 2 недели назад.
- Участок 7 сот. (ИЖС):** 20 000 000 ₪, 2 857 143 ₪ за сотку. ул. Некрасова, 13. 3 недели назад.
- Участок 46 га (СНТ, ДНП):** 23 999 999 ₪, 5 217 ₪ за сотку. с. Нижний Саянтуй. 3 недели назад.
- Участок 31 сот. (ИЖС):** 35 000 000 ₪, 1 129 032 ₪ за сотку. квартал ЭкоГород. 3 недели назад.
- Участок 2,81 га (ИЖС):** 250 000 000 ₪, 889 680 ₪ за сотку. ул. Лебедева, 10. 2 недели назад.

Рис. 17. Предложения о продаже земельных участков на сайте <https://www.avito.ru/>

Вывод: исходя из указанной выше информации по предложениям земельных участков, можно сделать вывод, что на текущий момент основная масса предложений о продаже земельных участков, это предложения земель промышленного назначения, которые имеют категорию земель – земли населенных пунктов, под производственную 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 8 333 руб./ кв.м. до 224 863 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 180 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 3000 руб./кв.м. до 28 571 руб./ кв.м.. Исходя из анализа рынка, Оценщик делает вывод, что продажу участков под коммерческую застройку, можно встретить в объявлениях участков ИЖС, так участок например по ул. Некрасова продается на протяжении долгих лет, его цена достигает максимума по рынку и составляет 28 571 руб./ кв.м.

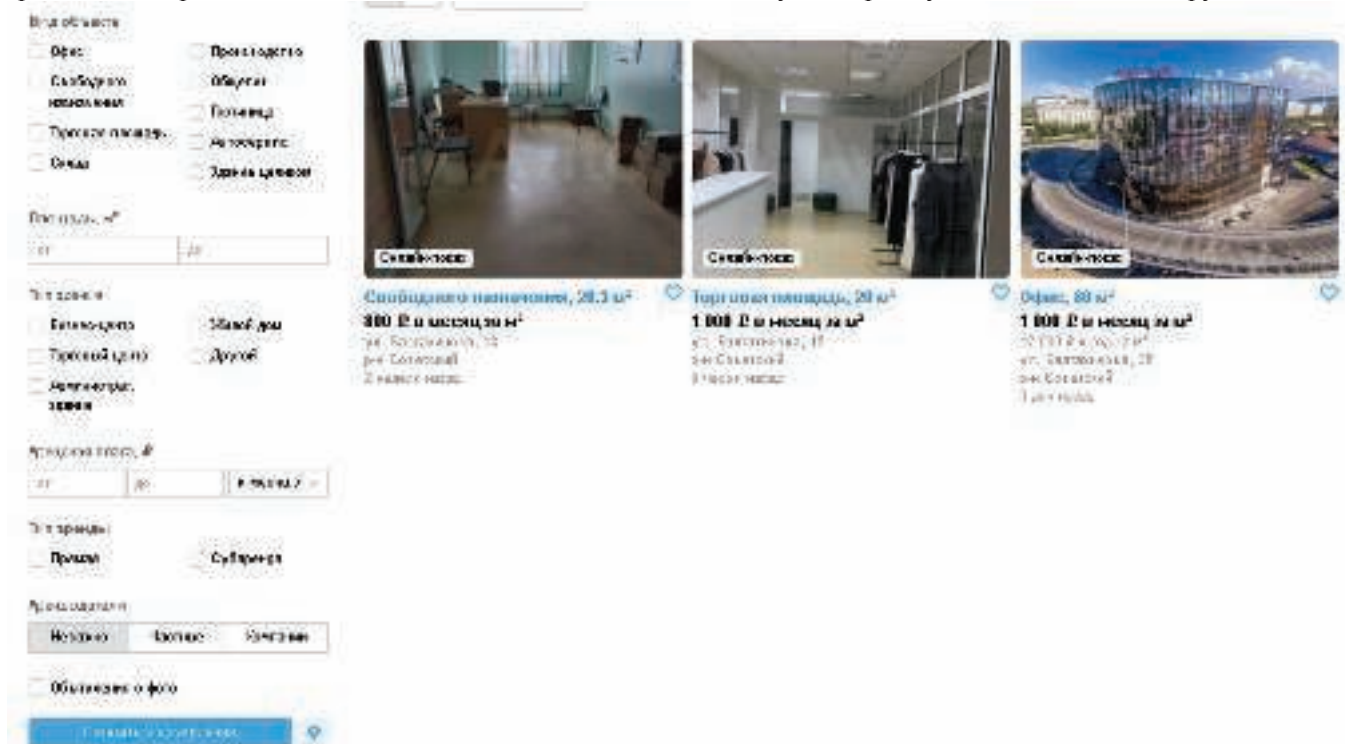


Рис.18. Предложений об аренде по ул. Балтахинова. Выявлено только 3 предложения.

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam-ASgBAgICAUSwCNRW?f=ASgBAgICakSwCNRW9BKo2gE&q=%D0%B1%D0%B0%D0%BB%D1%82%D0%B0%D1%85%D0%B8%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0&s=1

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 достижения компромисса – *торгом*.

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствии 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%.

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. 19. 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. 20. 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 соотносиму фактору. В данном случае играть роль будет состояние отделки, наличие ремонта.

Фактор площади объекта

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

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

Цены на коммерческую недвижимость аналогичного использования с оцениваемым объектом в Советском районе варьируются от 8 333 руб./ кв.м. до 224 863 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 желаний. 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.

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 180 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 3000 руб./кв.м. до 28 571 руб./ кв.м.. Исходя из анализа рынка, Оценщик делает вывод, что продажу участков под коммерческую застройку, можно встретить в объявлениях участков ИЖС, так участок например по ул. Некрасова продается на протяжении долгих лет, его цена достигает максимума по рынку и составляет 28 571 руб./ кв.м.

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

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

4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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. К тому же стоит отметить рыночную неопределенность арендных ставок, так как на момент оценки очень мало предложений по аренде, данной недвижимости, до пандемии и кризисной ситуации в стране предложений было больше, и говорить о каких либо реалиях в рынке аренды, затруднительно. Иными словами в таких центрах как ТК, ТРЦ сейчас аренды нет вообще, так как малый бизнес сейчас находится в затруднительной ситуации. 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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

5.1 Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

В рамках настоящего Отчета Оценщик может использовать метод сравнения продаж.

Алгоритм действия таков.

Формирование выборки объектов-аналогов.

Определения элементов сравнения.

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

Определение корректировок по каждому из элементов.

Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога.

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

5.1.1. Описание объектов-аналогов

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

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

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

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

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

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

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

- Выделены нежилые здания либо помещения, которые относятся или могут быть отнесены к сегменту рынка объекта оценки, выставленные на открытый рынок максимально близко к дате оценки;
- Помещения должны относиться к одному сегменту рынка с объектом оценки или иметь возможность использования его под назначение, соответствующее объекту оценки;
- должна присутствовать достаточная (достоверная) информация о площади объектов;
- должна присутствовать информация о цене предложения;
- исходная информация по дате публикации и по содержанию должна быть проверяемая.

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

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 2022-2023 г. с сопоставимой площадью недвижимости, принадлежащие на праве собственности, с указанными ценами предложений, вид использования которых аналогичен оцениваемому объекту недвижимости. При отборе объектов-аналогов Оценщики исходили из следующих общих существенных допущений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 13. Подбор объектов Аналогов для земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	коммерческое. Для строительства культурно-торгового комплекса	коммерческое использование	коммерческое использование, для Торгово-делового комплекса	коммерческое использование, для коммерческой застройки
Цена предложения, руб.	оценка	6 500 000	12 800 000	35 000 000
Дата предложения	оценка	01.10.2022	17.03.2023	06.03.2023
Общая площадь, кв.м.	765	600	1700	3100
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	10 833,33	7 529,41	11 290,32
Собственность	общая долевая собственность 24395/43458	собственность	собственность	собственность
Местоположение	РБ, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 13.	Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Борсоева	р-н Батарейка, ул. Ермаковская	Республика Бурятия, Улан-Удэ, квартал ЭкоГород р-н Октябрьский
Наличие благоустройств	Центральные коммуникации	Имеет возможность подключения	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, облагоустроен. По окружности тротуарная плитка.	Земельный участок расположен на первой линии, в районе данного объекта, преобладают жилые дома, новостройки, рынок, магазины, хорошая доступность.	Земельный участок расположен на первой линии, в районе данного объекта, преобладают жилые дома, новостройки, магазины, хорошая доступность.	Земельный участок расположен на первой линии, в районе данного объекта, преобладают жилые дома, новостройки, магазины, хорошая доступность, участок расположен вдоль крупной автомагистрали города п. ул. Бабушкина
Местонахождение в черте города	Центры административных районов города а так же культурный и исторический центр (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	Центры административных районов города а так же культурный и исторический центр (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	Центры административных районов города а так же культурный и исторический центр (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	вдоль крупной автомагистрали города, соединяющей района города
Ссылка		https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/230670228/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7560030/	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_31sof_izhs_2296857544

Таблица 14 Описание объектов-аналогов для всех нежилых помещений

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Назначение	нежилое (офисно-торговая недвижимость)	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Цена предложения, руб.	оценка	5 700 000	5 600 000	8 400 000	3 330 000

Отчет № 81-1/23 об оценке справедливой стоимости объектов недвижимости

Тип объекта	помещения в здании Делового (культурно-торгового) центра	помещение свободного назначения	помещение	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Дата предложения	оценка	22.02.2023	29.03.2023	14.03.2023	25.03.2023
Общая площадь, кв.м.	117/150,3	86,1	63,2	133	44,4
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	66 202,09	88 607,59	63 157,89	75 000,00
При проведении интервью по указанным в объявлениях номерам, оценщик уточнил информации об НДС, все объекты принадлежат физическим лицам, НДС не облагается.					
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 15	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова 17
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	4	2
Состояние отделки	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	стихийная	организованная/ стихийная	организованная/ стихийная	организованная/ стихийная
Ссылка на источник	-	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/5614703/	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/285510333/	https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7170222/	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeshchenie_44.4_m_2609413301

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 15 Корректировки на земельный участок

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																																																																																																																																																											
Цена продажи	1 2 3	-15,7 -15,7 -15,7	<p>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 <i>Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации.</i> (стр. 295)</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)</i></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 colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>17,9%</td> <td>10,8%</td> <td>24,9%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)</td> <td>15,7%</td> <td>9,2%</td> <td>22,2%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки сельскохозяйственного назначения</td> <td>20,3%</td> <td>12,6%</td> <td>28,1%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под жилую застройку (МЖС)</td> <td>15,9%</td> <td>9,3%</td> <td>22,5%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)</td> <td>13,7%</td> <td>7,6%</td> <td>19,8%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под объекты рекреации</td> <td>18,3%</td> <td>11,7%</td> <td>24,9%</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)</td> <td>17,2%</td> <td>10,2%</td> <td>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%																																																																																																																																																											
Корректировка на масштаб	1 2 3	0 0 0	<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><i>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)</i></p> <p>Таблица 44</p> <p>Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площади, сот.</th> <th colspan="11">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>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> <td>1,24</td> <td>1,28</td> <td>1,28</td> <td>1,30</td> <td>1,31</td> <td>1,33</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <td>50-100</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,10</td> <td>1,13</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> <td>1,19</td> <td>1,20</td> <td>1,21</td> <td>1,23</td> </tr> <tr> <td>100-200</td> <td>0,87</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,07</td> <td>1,09</td> <td>1,11</td> <td>1,12</td> <td>1,14</td> <td>1,15</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <td>200-300</td> <td>0,83</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> <td>1,05</td> <td>1,07</td> <td>1,08</td> <td>1,09</td> <td>1,10</td> <td>1,11</td> </tr> <tr> <td>300-400</td> <td>0,81</td> <td>0,88</td> <td>0,93</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,04</td> <td>1,05</td> <td>1,06</td> <td>1,07</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>400-500</td> <td>0,79</td> <td>0,87</td> <td>0,92</td> <td>0,95</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,02</td> <td>1,03</td> <td>1,04</td> <td>1,05</td> <td>1,05</td> </tr> <tr> <td>500-600</td> <td>0,78</td> <td>0,85</td> <td>0,90</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,98</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,03</td> <td>1,04</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>600-700</td> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>0,89</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,02</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <td>700-800</td> <td>0,76</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,94</td> <td>0,96</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> <td>1,02</td> </tr> <tr> <td>800-900</td> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,87</td> <td>0,91</td> <td>0,93</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> <td>1,01</td> </tr> <tr> <td>900-1000</td> <td>0,75</td> <td>0,82</td> <td>0,86</td> <td>0,90</td> <td>0,92</td> <td>0,94</td> <td>0,95</td> <td>0,97</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площади, 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	1,08	1,15	1,20	1,24	1,28	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	1,15	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	1,05	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	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00
Площади, 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	1,08	1,15	1,20	1,24	1,28	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	1,15																																																																																																																																																			
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	1,05																																																																																																																																																			
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	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00																																																																																																																																																			

Корректировка на местоположение % в пределах города	1	+32%	<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, а аналог 3 расположен вдоль крупной автомагистрали города. 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 Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики, и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. (стр. 250)</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Полная версия (по состоянию на 2021).</p> <p>Таблица 82. Матрица. Отношение цен земельных участков под коммерческую застройку по отношению к центру города. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="6">Объект-аналог</th> </tr> <tr> <th>Центр города</th> <th>Центры деловой активности</th> <th>Зоны автомагистралей</th> <th>Индивидуальные жилые дома</th> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <th>Окраины города, промзоны</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>Центр города</th> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,31</td> <td>1,45</td> <td>1,32</td> <td>1,56</td> </tr> <tr> <th>Центры деловой активности</th> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,27</td> <td>1,16</td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <th>Зоны автомагистралей</th> <td>0,77</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,01</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <th>Индивидуальные жилые дома</th> <td>0,69</td> <td>0,79</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>0,91</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <td>0,76</td> <td>0,87</td> <td>0,99</td> <td>1,10</td> <td>1,00</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <th>Окраины города, промзоны</th> <td>0,64</td> <td>0,73</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>		Объект-аналог						Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны	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
		Объект-аналог																																																								
		Центр города		Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальные жилые дома	Многоквартирная жилая застройка	Окраины города, промзоны																																																		
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																																																				
2	+32%																																																									
3	+31%																																																									

Таблица 16 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. 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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12.5%</td> <td>8.0% - 20.0%</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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 20.0%	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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 20.0%																											
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	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</p>																										
	2	0																											
	3	0																											
	4	0																											

			историческому центру города.																																													
Корректировка на наличие отдельного входа	1	0	Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость. В данном случае корректировка не потребуется. все рассматриваемые объекты имеют схожий вид входа для подобной недвижимости, так как все нежилые помещения расположены в офисно-торговых комплексах.																																													
	2	0																																														
	3	0																																														
	4	0																																														
Корректировка на масштаб	1	0	<p>Данная корректировка учитывает такой элемент сравнения как физическая характеристика площадь объектов. Так как на рынке недвижимости стоимость 1 кв.м. уменьшается при увеличении площади объекта, а так же и наоборот. В данном случае для объектов офисно-торгового назначения, небольшой площади в самом центре города, достаточно привлекательная недвижимость для любого вида деятельности, корректировка потребуется для Аналога 3 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"></th> <th colspan="5">Объект аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2">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> <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>1.38</td> <td>1.78</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0.83</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> <td>1.67</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0.64</td> <td>0.73</td> <td>0.77</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0.50</td> <td>0.57</td> <td>0.60</td> <td>0.78</td> <td>1.00</td> </tr> </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	1.38	1.78	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67	от 750 до 1500	0.64	0.73	0.77	1.00	1.29	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00
				Объект аналог																																												
	Общая площадь, кв. м.			до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																								
	Объект оценки	до 125		1.00	1.14	1.20	1.55	2.00																																								
от 125 до 300		0.88	1.00	1.05	1.38	1.78																																										
от 300 до 750		0.83	0.95	1.00	1.29	1.67																																										
от 750 до 1500		0.64	0.73	0.77	1.00	1.29																																										
от 1500		0.50	0.57	0.60	0.78	1.00																																										
2	0																																															
3	+14																																															
4	0																																															
Корректировка на парковку	1	0	В данном случае поправка не потребуется так как, все рассматриваемые объекты имеют схожие типы парковки.																																													
	2	0																																														
	3	0																																														
	4	0																																														
Корректировка на этаж	1	+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 всех объектов аналогов 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"></th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Этаж расположения</th> <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> <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>			аналог				Этаж расположения		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												
				аналог																																												
	Этаж расположения			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																																											
2	+11																																															
3	+11																																															
4	+11																																															
Корректировка на отделку	1	0	Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости Так как объекты с хорошей отделкой будут более привлекательны, и стоить дороже чем объекты без отделки, но есть случаи когда цены на помещения без отделки совершенно не отличаются от цен недвижимости с отделкой в среднем состоянии. В данном случае корректировка не потребуется так как все рассматриваемые объекты имеют схожую степень отделки.																																													
	2	0																																														
	3	0																																														
	4	0																																														
Корректировка на площадь для объекта помещения площадью 150,3 кв.м. (в остальных случаях все корректировки одинаковы)																																																
Корректировка на масштаб	1	-12	В данном случае диапазон площади оцениваемого объекта 125-300 кв.м. , объекты аналоги 1,2,4 расположены в меньших диапазонах площадей. Следовательно для данных объектов корректировка составит – 12%, для объекта аналога 3 корректировка не потребуется, так как площадь в том же диапазоне площадей с оцениваемым помещением.																																													
	2	-12																																														
	3	0																																														
	4	-12																																														

Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи					
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

Таблица 17. 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. 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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12.5%</td> <td>8.0% - 17.0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15.0%</td> <td>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. 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%															
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%																																										
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.																																									
Корректировка на масштаб	1 2 3 4	-12 -12 0 -12	<p>В данном случае диапазон площади оцениваемого объекта 125-300 кв.м., объекты аналоги 1,2,4 расположены в меньших диапазонах площадей. Следовательно для данных объектов корректировка составит – 12%, для объекта аналога 3 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 0 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																																									

			<p>коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. В данном случае корректировка не требуется для всех объектов аналогов, так как они все расположены на 2ом этаже и выше.</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 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 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 требуется так как все рассматриваемые объекты имеют схожую степень отделки.</p>																													

Таблица 18. 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. 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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12.5%</td> <td>8.0% - 17.0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15.0%</td> <td>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. 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%
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%																											
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 требуется.</p>																										
Корректировка на масштаб (для все помещений которые расположены с 3-го по 7-ой этаж, так как один диапазон площадей)	1 2 3 4	-17 -17 -5 -17	<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, 4 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>																										

			<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>1.26</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	1.26	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	1.26	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 0 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 не потребуется.</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 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	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.																																									

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. Мирзаянов, 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	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	6 500 000	12 800 000	35 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	765	600	1700	3100
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	10 833	7 529	11 290
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	10 833	7 529	11 290
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,7%	-15,7%	-15,7%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	9 133	6 347	9 518
8	Корректировки на местоположение %	оценка	32,0%	32,0%	31,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	12 055	8 378	12 468
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	12 055	8 378	12 468
12	Корректировка на благоустройства, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	12 055	8 378	12 468
14	Корректировка на расположение относительно красной линии, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	12 055	8 378	12 468
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	32%	32%	31%
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)		1,32	1,32	1,31
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,76	0,76	0,76
19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5		2,28		
20	Весовой коэффициент	-	0,33	0,33	0,34
21	Сумма весов	-	1		
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 x стр.20 / стр.21)	-	4 008	2 786	4 177
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		10 971		
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		765		
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 x стр.24)		8 392 815		
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)		8 400 000		

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

8 400 000

(восемь миллионов четыреста тысяч) рублей.

Отсюда следует что справедливая стоимость земельного участка общей долевой собственностью 24 395/43 458 составляет 4 700 000 (с учетом округления):

4 700 000

(четыре миллиона семьсот 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	5 700 000	5 600 000	8 400 000	3 330 000
2	Общая площадь, кв.м.	117	86,1	63,2	133	44,4
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	66 202	88 608	63 158	75 000
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	66 202	88 608	63 158	75 000
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	57 596	77 089	54 947	65 250
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	57 596	77 089	54 947	65 250
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	57 596	77 089	54 947	65 250
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	14,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	57 596	77 089	62 640	65 250
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	57 596	77 089	62 640	65 250
16	Корректировка на этаж, %	оценка	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	63 931	85 568	69 530	72 428
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	63 931	85 568	69 530	72 428
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%	25%	11%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,11	1,11	1,25	1,11
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,90	0,90	0,80	0,90
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		3,50			
24	Весовой коэффициент		0,26	0,26	0,23	0,26
25	Сумма весов	-	1,00			
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25)	-	16 443	22 008	15 880	18 628
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		72 960			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		117			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 x стр.25)		8 536 372			
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		8 540 000			

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

8 540 000

(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	5 700 000	5 600 000	8 400 000	3 330 000
2	Общая площадь, кв.м.	150,3	86,1	63,2	133	44,4
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	66 202	88 608	63 158	75 000
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	66 202	88 608	63 158	75 000
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	57 596	77 089	54 947	65 250
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	57 596	77 089	54 947	65 250
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	57 596	77 089	54 947	65 250
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-12,0%	-12,0%	0,0%	-12,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	50 684	67 838	54 947	57 420
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	50 684	67 838	54 947	57 420
16	Корректировка на этаж, %	оценка	11,0%	11,0%	11,0%	11,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	56 260	75 300	60 992	63 736
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	56 260	75 300	60 992	63 736
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%	11%	23%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,23	1,23	1,11	1,23
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,81	0,81	0,90	0,81
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		3,34			
24	Весовой коэффициент		0,24	0,24	0,27	0,24
25	Сумма весов	-	1,00			
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	13 695	18 330	16 452	15 515
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		63 991			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		150,3			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)		9 617 820			
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		9 620 000			

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

9 620 000

(девять миллионов шестьсот двадцать 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 №2	Аналог №3	Аналог №4
1	2	3	4	5	6	7
1	Цена предложения, руб.	оценка	5 700 000	5 600 000	8 400 000	3 330 000
2	Общая площадь, кв.м.	293,6	86,1	63,2	133	44,4
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	66 202	88 608	63 158	75 000
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	66 202	88 608	63 158	75 000
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	57 596	77 089	54 947	65 250
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	57 596	77 089	54 947	65 250
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	57 596	77 089	54 947	65 250
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-12,0%	-12,0%	0,0%	-12,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	50 684	67 838	54 947	57 420
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	50 684	67 838	54 947	57 420
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	50 684	67 838	54 947	57 420
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	50 684	67 838	54 947	57 420
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%	0%	12%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,12	1,12	1,00	1,12
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,89	0,89	1,00	0,89
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		3,42			
24	Весовой коэффициент		0,24	0,24	0,27	0,24
25	Сумма весов	-	1,00			
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25)	-	12 302	16 466	14 937	13 937
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		57 642			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		293,6			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 x стр.25)		16 923 571			
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		16 920 000			

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

16 920 000

(шестнадцать миллионов девятьсот двадцать 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	5 700 000	5 600 000	8 400 000	3 330 000
2	Общая площадь, кв.м.	318,4	86,1	63,2	133	44,4
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	66 202	88 608	63 158	75 000
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	66 202	88 608	63 158	75 000
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	57 596	77 089	54 947	65 250
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	57 596	77 089	54 947	65 250
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	57 596	77 089	54 947	65 250
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-17,0%	-17,0%	-5,0%	-17,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	47 805	63 984	52 200	54 158
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	47 805	63 984	52 200	54 158
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	47 805	63 984	52 200	54 158
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	47 805	63 984	52 200	54 158
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%	5%	17%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,17	1,17	1,05	1,17
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,85	0,85	0,95	0,85
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		3,52			
24	Весовой коэффициент		0,24	0,24	0,27	0,24
25	Сумма весов	-	1,00			
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25)	-	11 619	15 552	14 138	13 163
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		54 471			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		318,4			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 x стр.25)		17 343 724			
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		17 340 000			

Стоимость 1 кв.м. нежилых помещений расположенных на 3-ем и выше этажах, составит 54 471 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):

17 340 000

(семнадцать миллионов триста сорок тысяч) рублей.

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

18 810 000

(восемнадцать миллионов восемьсот десять тысяч) рублей.

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

20 310 000

(двадцать миллионов триста десять тысяч) рублей.

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

21 930 000

(двадцать один миллион девятьсот тридцать тысяч) рублей.

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

23 600 000

(двадцать три миллиона шестьсот 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	8 540 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	9 620 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	16 920 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	17 340 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	18 810 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5	20 310 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	21 930 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7	23 600 000
ИТОГО	137 070 000

В том числе справедливая стоимость земельного участка общей долевой собственностью

24 395/43 458

4 700 000

(четыре миллиона семьсот тысяч) рублей.

Таким образом, в процентном соотношении на площадь всех помещений (2433,2 кв.м. , стоимостью 137 070 000 руб.) приходится 0,0342 стоимости земельного участка.

$4\,700\,000 / 137\,070\,000 = 0,0342$

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	8 540 000		290000	8 250 000

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	9 620 000	0,0342	330000	9 290 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	16 920 000		580000	16 340 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	17 340 000		600000	16 740 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	18 810 000		640000	18 170 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	20 310 000		700000	19 610 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	21 930 000		750000	21 180 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	23 600 000		810000	22 790 000
Итого	137 070 000		4 700 000	132 370 000

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: 137 070 000 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):

137 070 000

(сто тридцать семь миллионов семьдесят 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	4 700 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	03:24:011206:2025	8 250 000
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	9 290 000
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	03:24:011206:1767	16 340 000
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	03:24:011206:1766	16 740 000
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	03:24:011206:1768	18 170 000
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	03:24:011206:1772	19 610 000
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	03:24:011206:1770	21 180 000
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	03:24:011206:1769	22 790 000
10	Итого		137 070 000

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./

03 апреля 2023 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 (в ред., действующей с 01.01.2023 г.);
2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (в ред., действующей с 22.08.2021 г.);
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136 ФЗ (в ред., действующей с 01.03.2023 г.);
4. Федеральный закон от 20 августа 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред., действующей с 19.12.2022 г.);
5. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (в ред., действующей с 01.03.2023 г.);
6. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200:
 - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
7. Специальные стандарты оценки: ФСО N 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611.
8. Свод стандартов оценки Ассоциации Русское общество оценки СПОД РОО 2020 от 11.01.2021г.;
9. Гражданский кодекс РФ (части 1-3) с изменениями от 03.08.2018г.;
10. Указание Банка России « Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней годовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и т.д.
11. Международный стандарт финансовой отчетности № 13, 40. (Справедливая стоимость, Инвестиционная недвижимость)

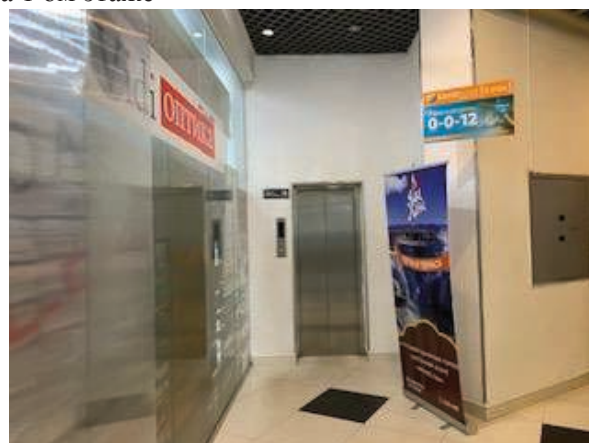
Специальная литература:

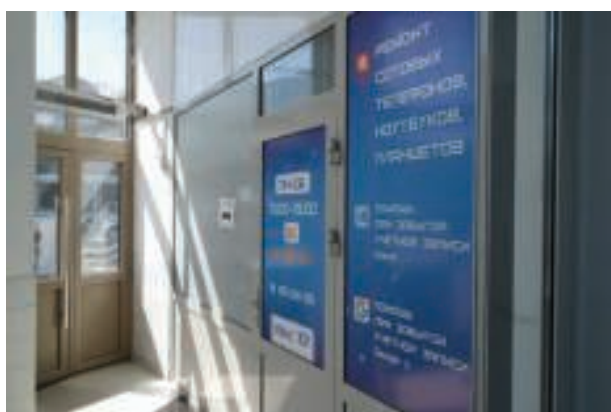
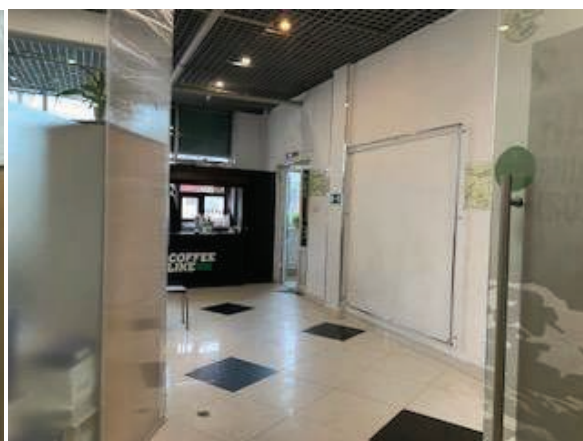
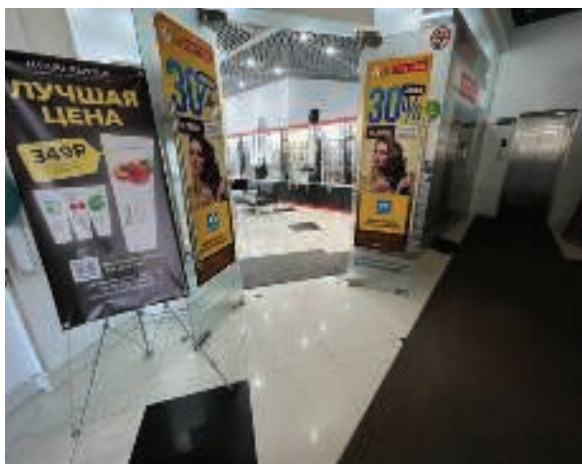
- 12.Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
- 13.Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
- 14.Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
- 15.Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
- 16.Саати Т.Л. Принятия решений. Метод анализа иерархий.-М.: Радио и связь, 1993г.;
- 17.Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости, «Питер», СПб, 2001г.;
- 18.Федотова М.А, Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник.- М.: Тандем, Экмос, 2000г.;
- 19.Справочник оценщика недвижимости -2021г.. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2021.
20. https://srosovvet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Приложение 1 Фотографии объектов

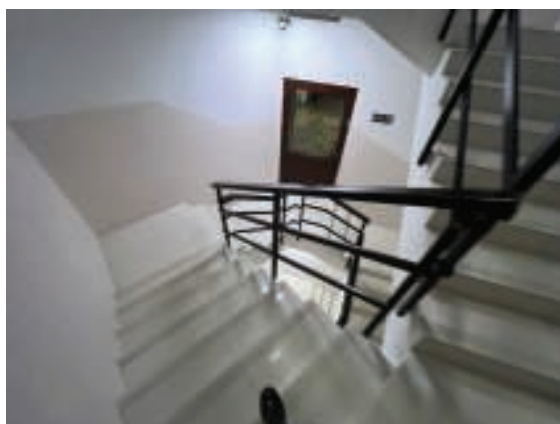
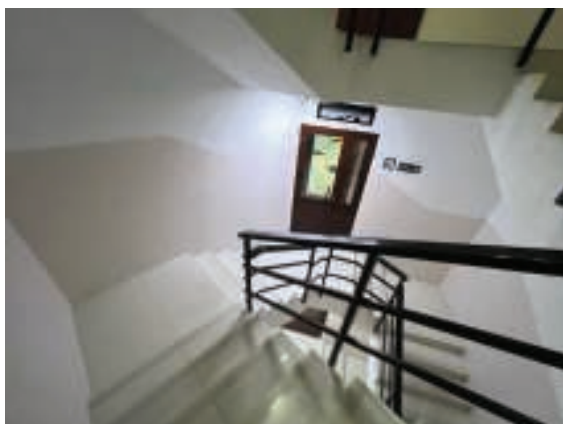


помещения на 1 ом этаже



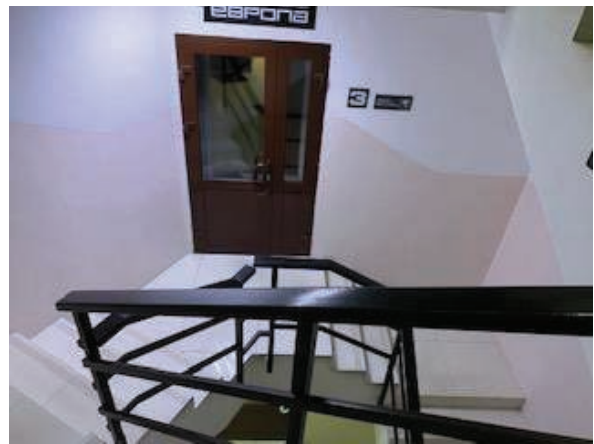
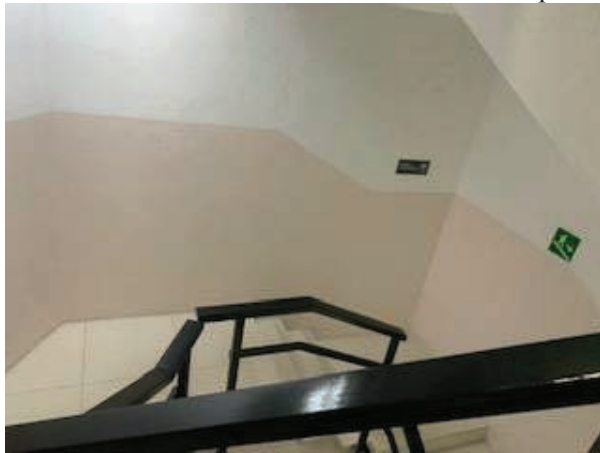


Входная дверь на 2-ой этаж.



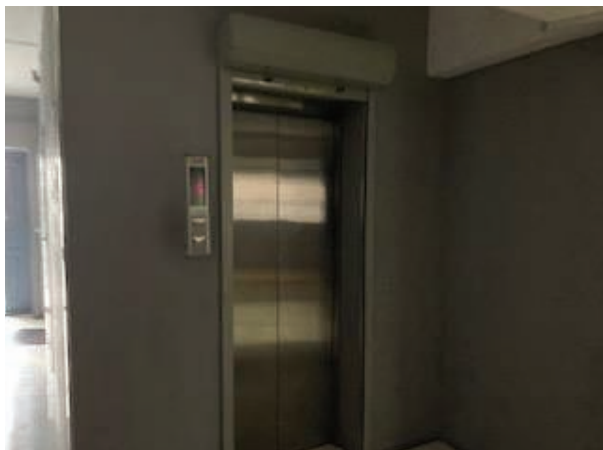
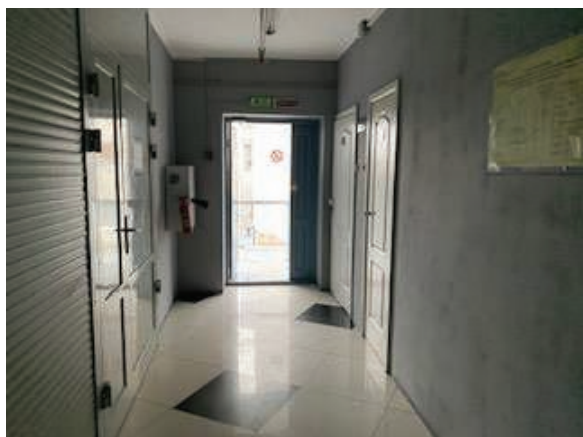


помещение было закрыто Помещения на 2-ом этаже

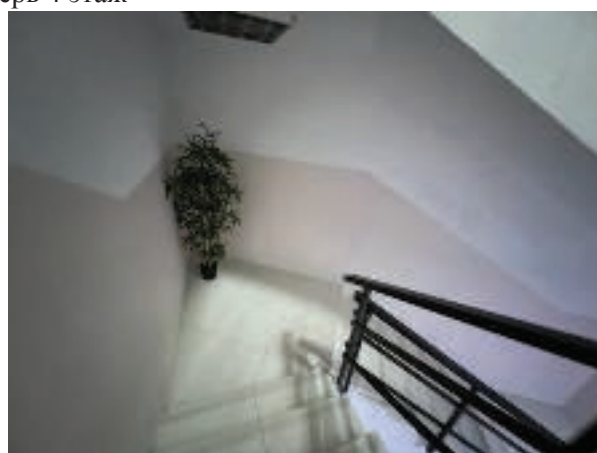
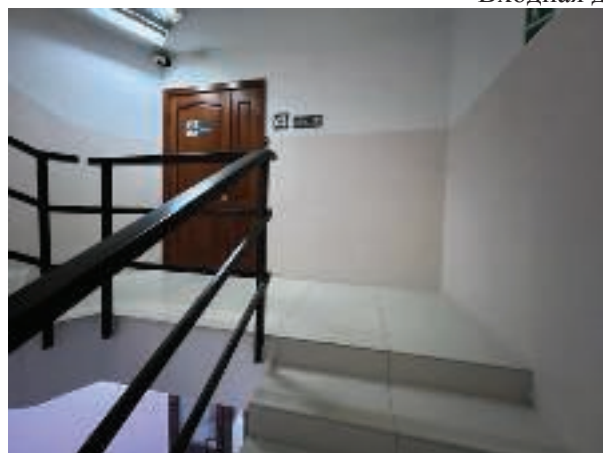


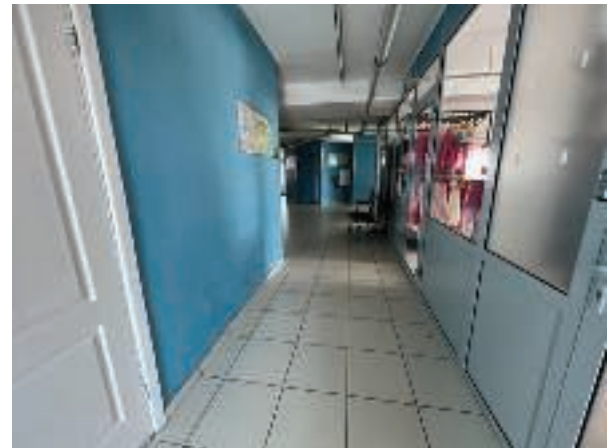
Входная дверь на 3-ий этаж.

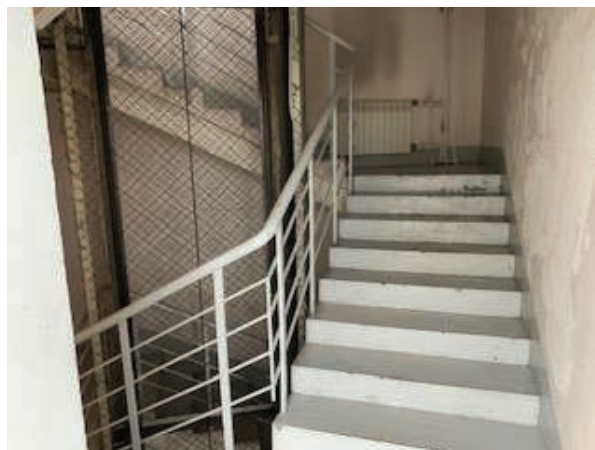
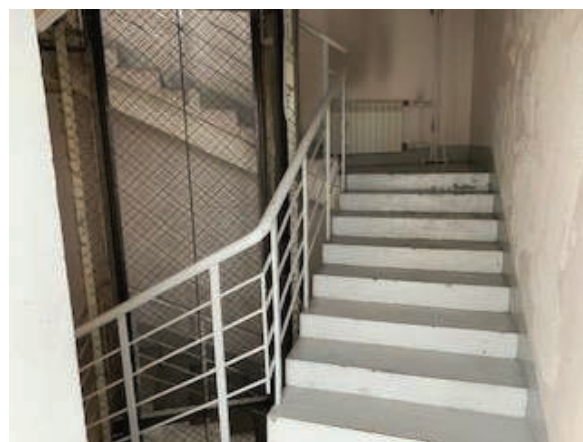
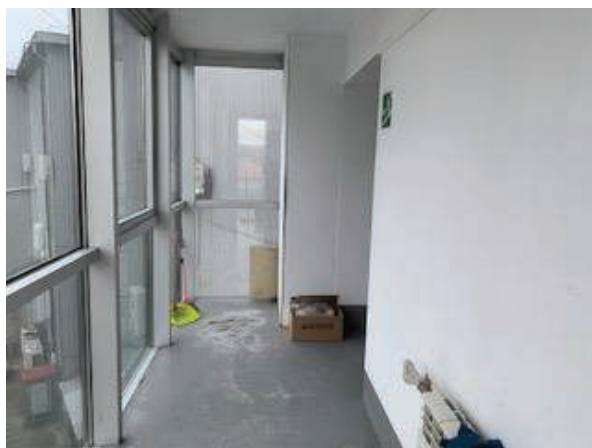
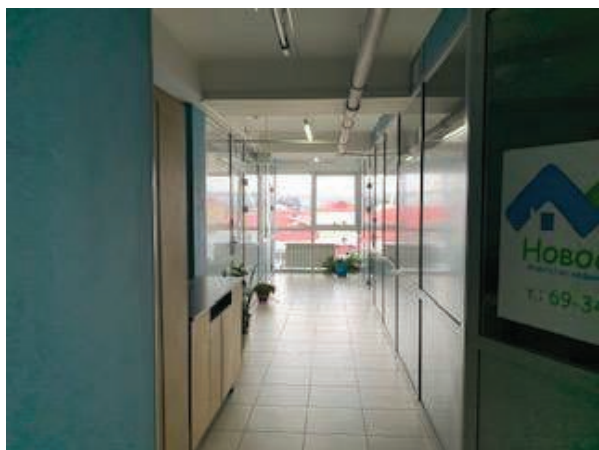
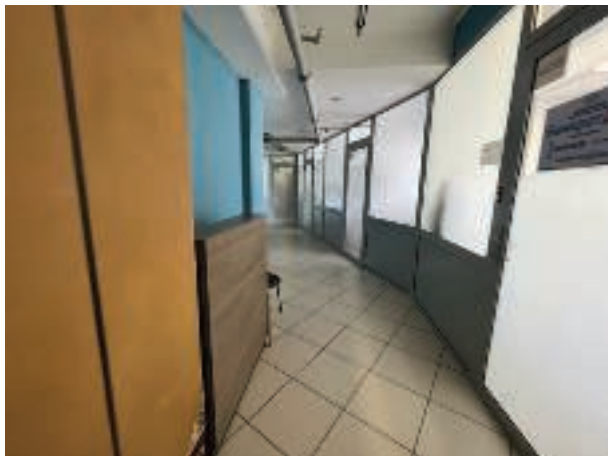




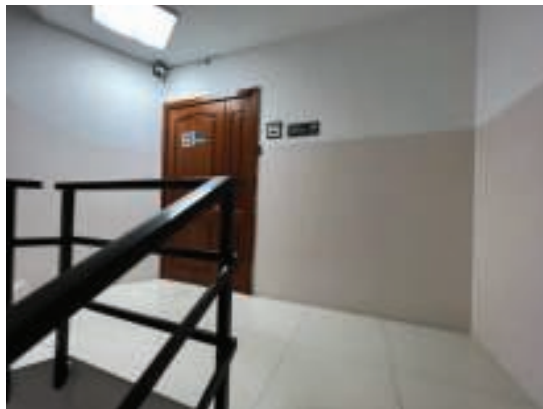
Входная дверь 4 этаж



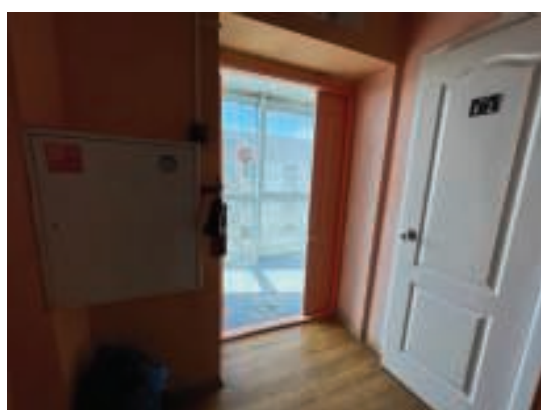
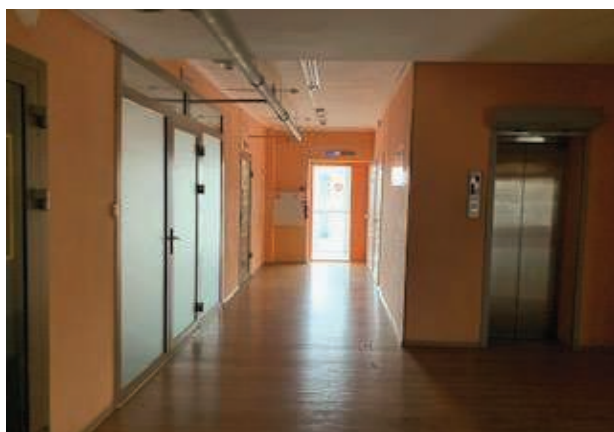
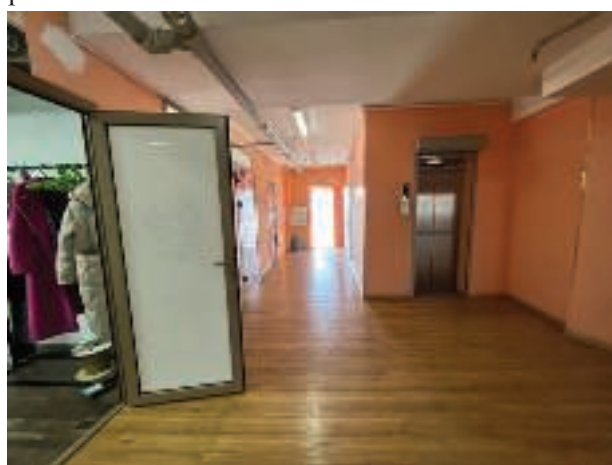


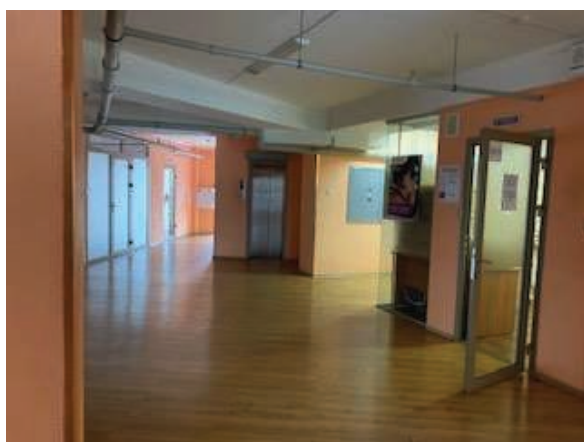
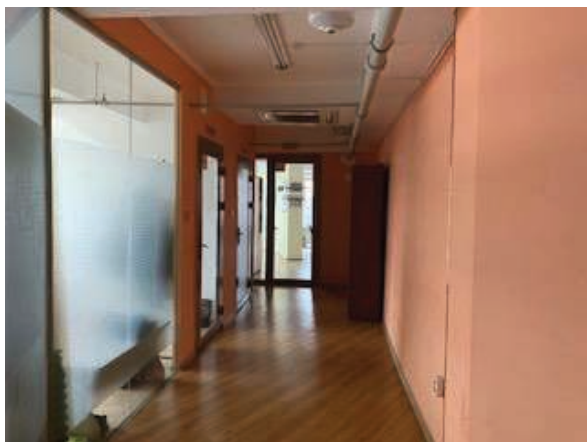
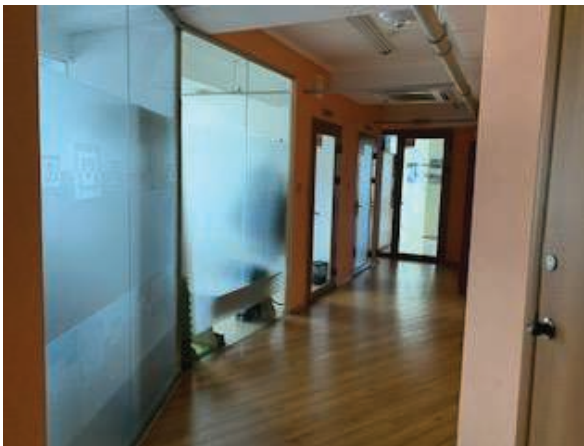
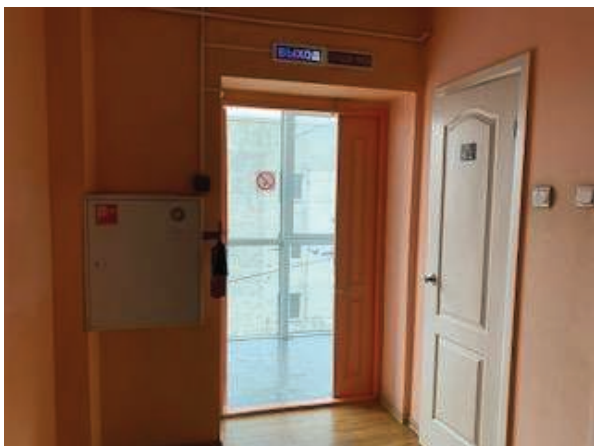
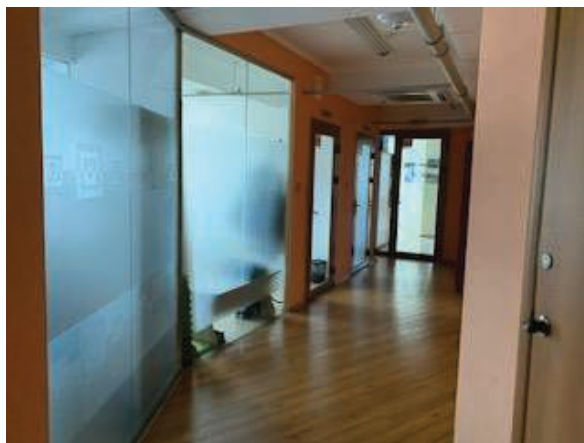
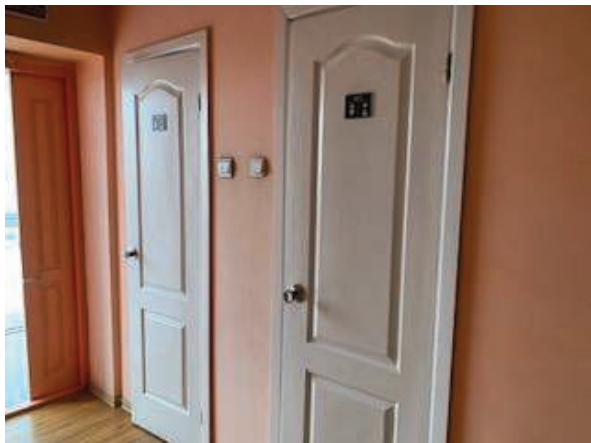


Помещения 4 этаж.

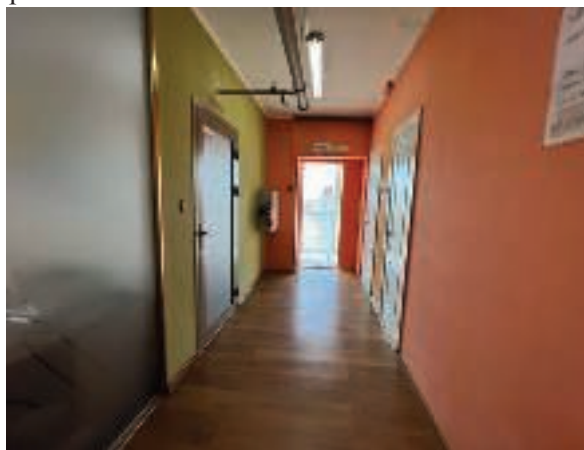


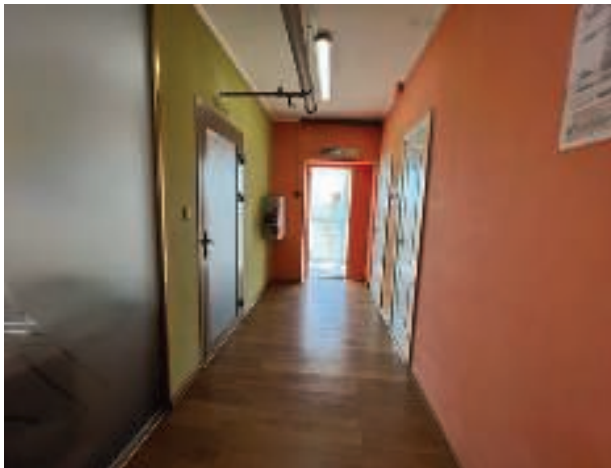
Входная дверь 5 этаж





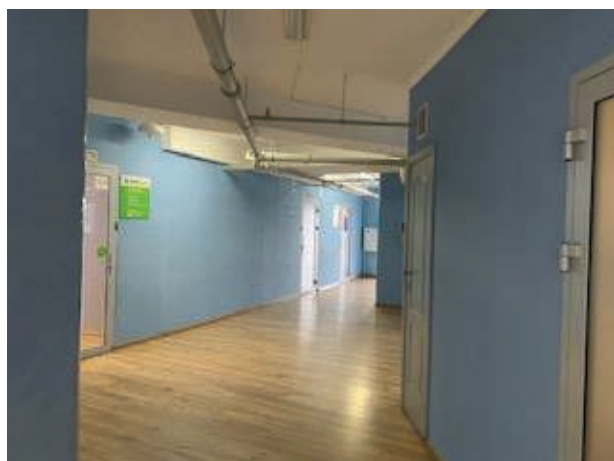
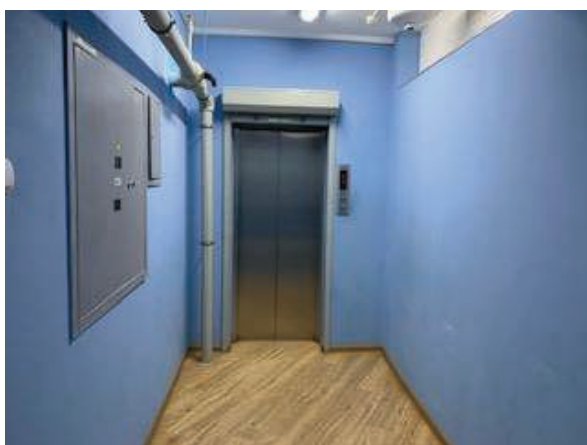
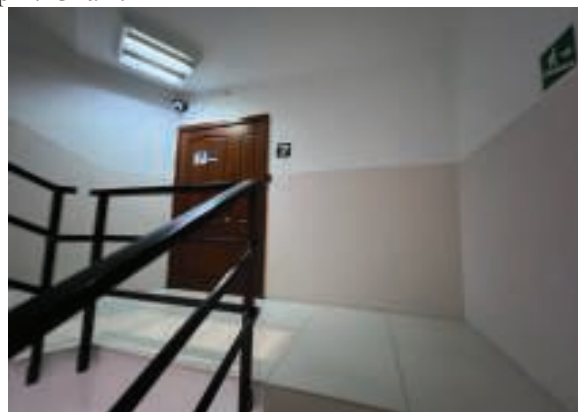
Входная дверь 6 этаж

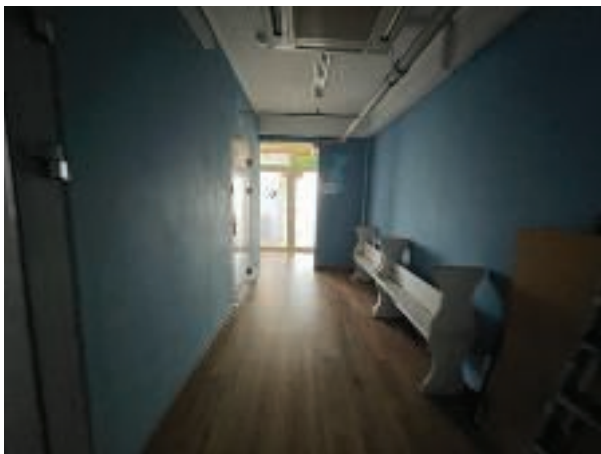


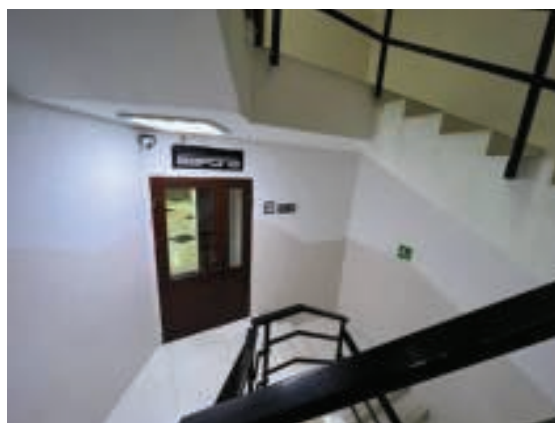
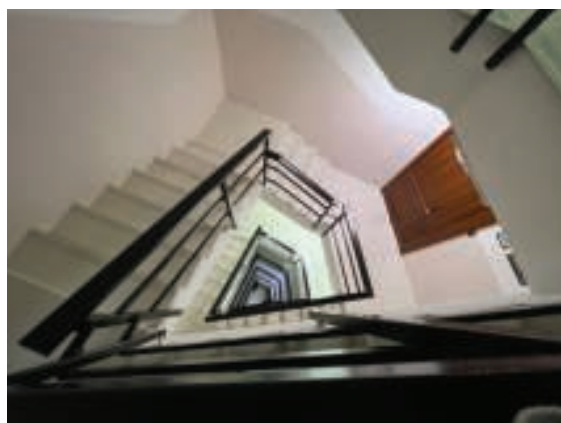
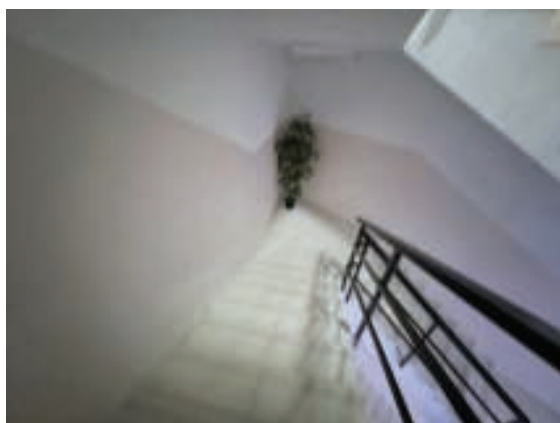
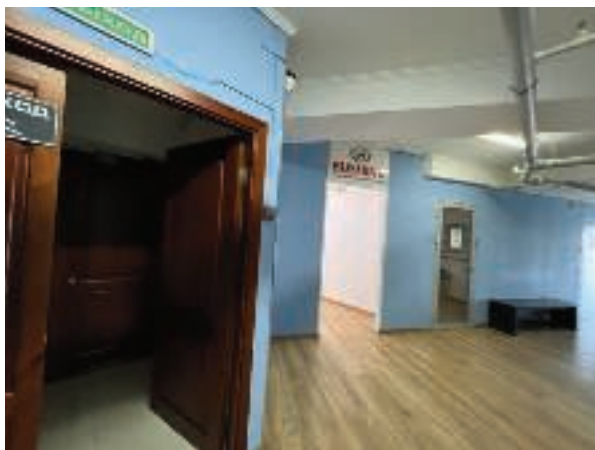




Входная дверь 7 Этаж.









ФЕДЕРАЛЬНЫЙ 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. Башташнова, дом №13, пом. XII

Кадастровый (или условный) номер:

03:04:011206:2024

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Регистратор:



/Игнешева Э. Б./

03-АА 333691



КОПИЯ
ВЕРНА

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Борщак В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

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

Дата выдачи: 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 долиные 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: / Будзев Э. В.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:
1727-04197977.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Квант". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные
Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации 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
подвальном плане: П: 1-5, Этаж: 2.

Адрес (местоположение):

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

/ Быхова Е. Н. /

03-АА 624117



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

Дата выдачи: 15.04.2010 г.

Документы-основания:

Справка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №1 от 26.03.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимости от 29.03.2010 г.
Права доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Кварт" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации:
1721-84197977.

Субъект (субъекты) права:

Издателями инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости
"Кварт" Собственники данных о объектах недвижимости и данные о них, предусмотренные
Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации права
на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных лицевых
счетов владельцев инвестиционных паев в результате проведения инвентаризации паев и
счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Нежилые помещения, назначение: нежилое. Площадь: общая 338 кв.м., номера по
плотному плану: III-1/6. Этаж: 3.
Адрес (местонахождение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Каптановича, дом №13

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/030/2010-299

Существующие и расчетные (обременения) права: Доверительное управление

в чем в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним
15.04.2010 г. сделана запись регистрации № 03-03-01/082/2010-328.

Регистратор:

Васильев Е. В.

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:
1727-04197977.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости
"Квант". Собственники данного объекта недвижимости и данные о них, предусмотренные
Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации 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
потолочном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.

Адрес (местоположение):

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

/ Бахасян 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 24.03.2010 г.
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации:
1717.04107977

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
возвратном плане: V: 1-4. Этаж: 5.
Адрес (местонахождение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом №13

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/030/2010-301

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Регистратор:

/ Бахарева Е. В. /

03-АА 624114



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 15.04.2010 г.

Документы-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:
1727-94197077.

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
подъездном 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

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

Регистратор:

/ Бахаева Е. В. /

03-АА 624118



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ЕВРЕЦКИЙ 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: 1727-04197977.

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: 1727-04197977-1.

Субъект (субъекты) права:

Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Квант". Собственники личного 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", установленные на основании данных лицевого счета владельцев инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и счетов дано владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433,2 кв.м., номер на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.

Адрес (местоположение):

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

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/030/2010-303

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

и/или в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20.07.2010 г. сделана запись регистрации № 03-01/170/2010-157

Регистратор:

Будуева Т. В. и др.

03-АА 013740



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

КОПИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 на нежилое здание (часть здания)

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

(объект недвижимости)

(объект культурного наследия: памятник архитектуры, истории, культуры)
(уровень историчности)

Адрес (местоположение):

Регион Республика Бурятия

Район

Город (пр. поселение) г. Улан-Удэ

Район города Советский

Улицы Балтгичинова, № 13

Инвентарный номер	1562/р					
Условный номер						
Кодовый 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:
Походский Вячеслав Семенович

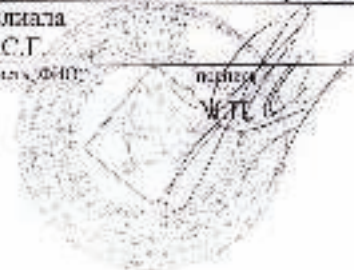
Подпись (фамилия, ИМО)

подпись
 М.П.

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

Подпись (фамилия, ИМО)

подпись



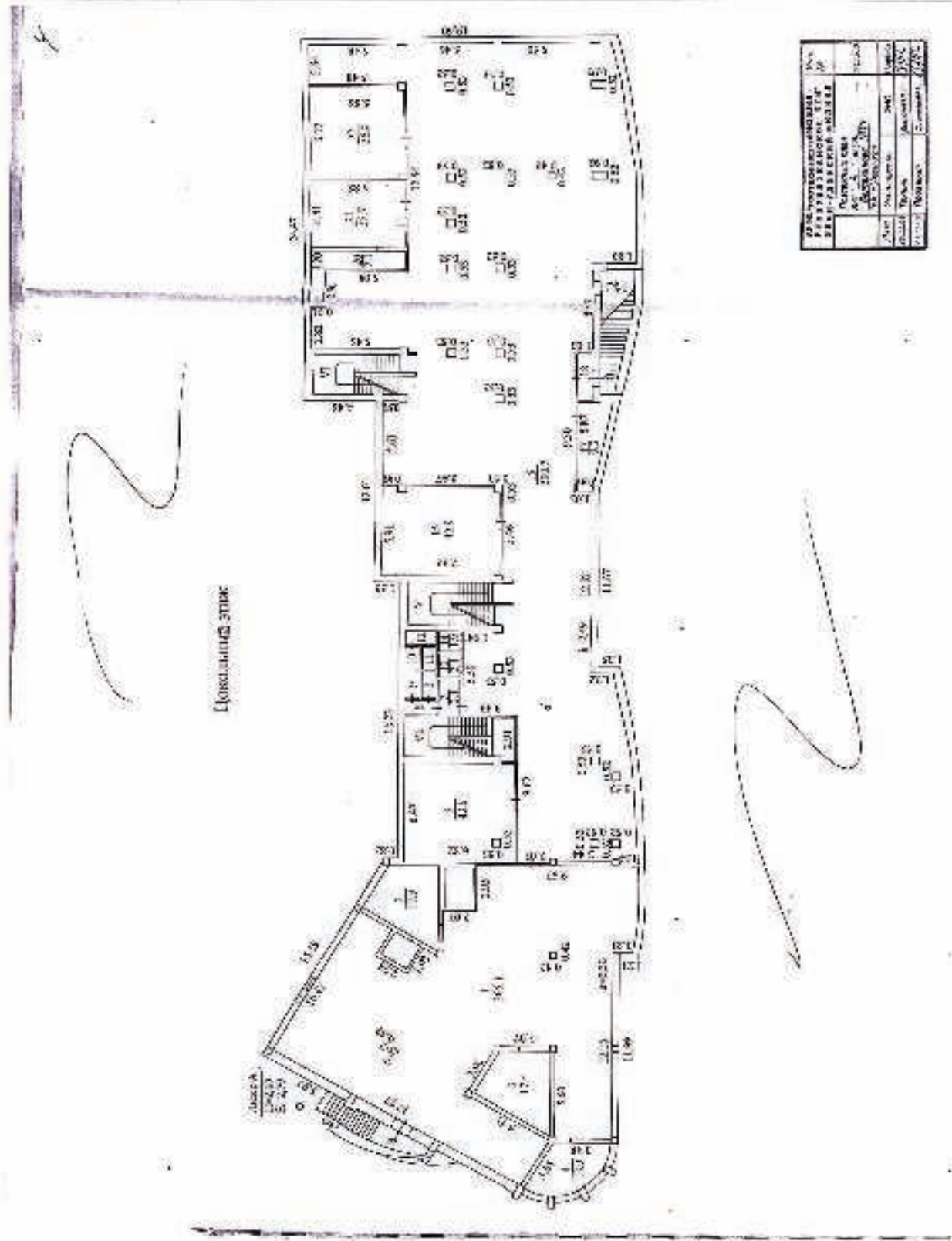
IV. Общие сведения

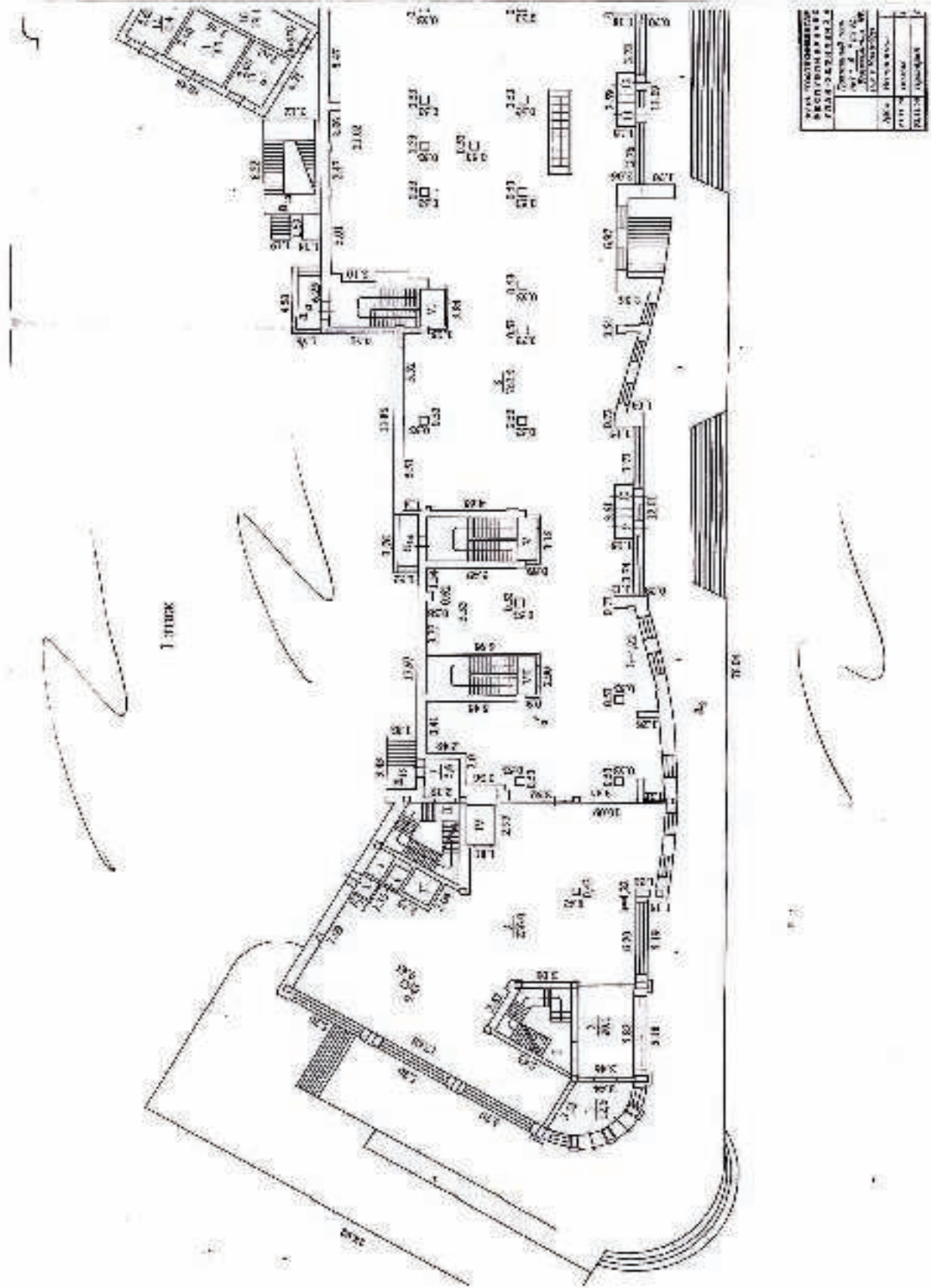
Назначение	бульварно-торговый комплекс
Использование	для размещения
Площадь	300
Кол-во мест парковки	

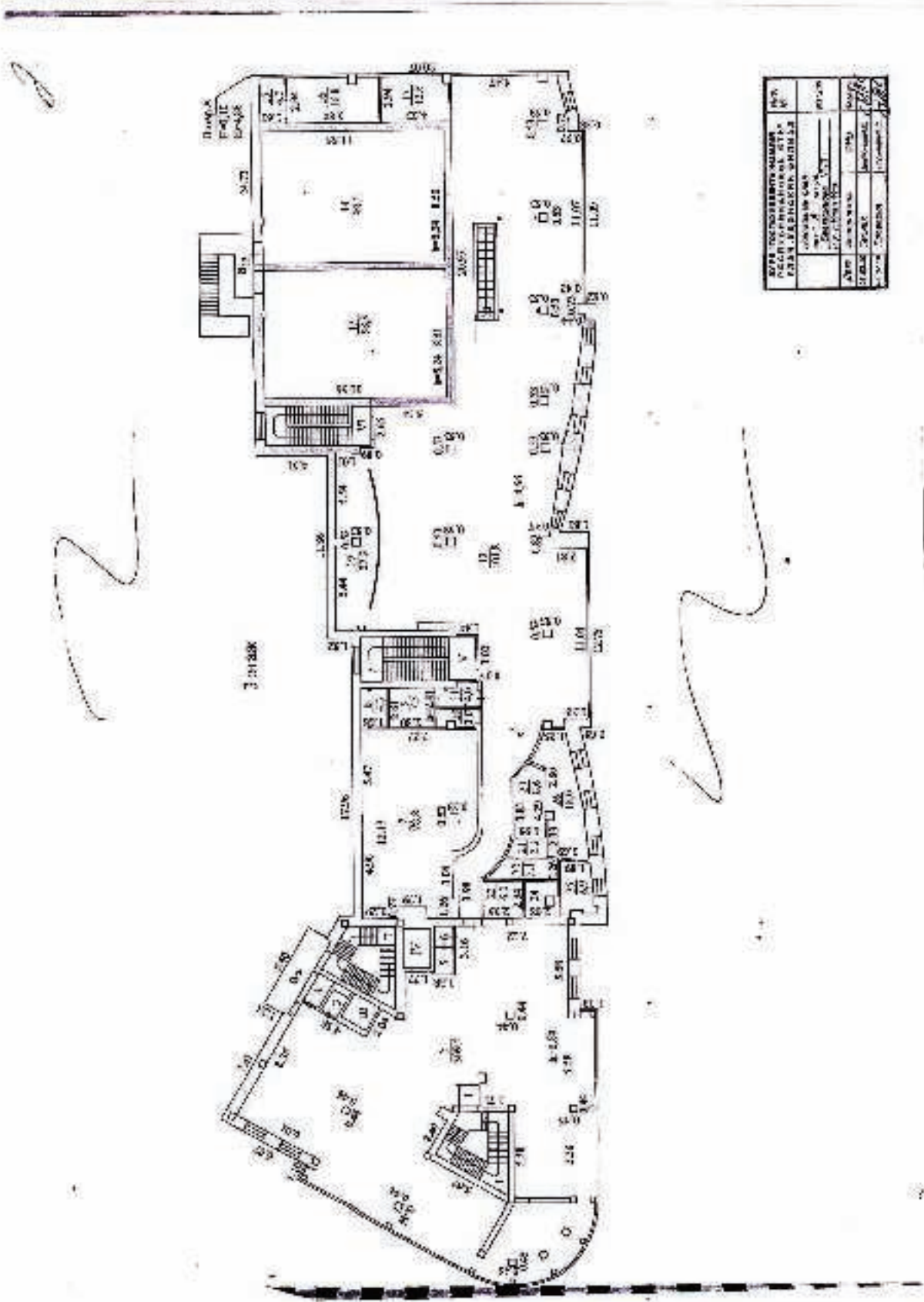
V. Именованные площади и объемы зданий и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

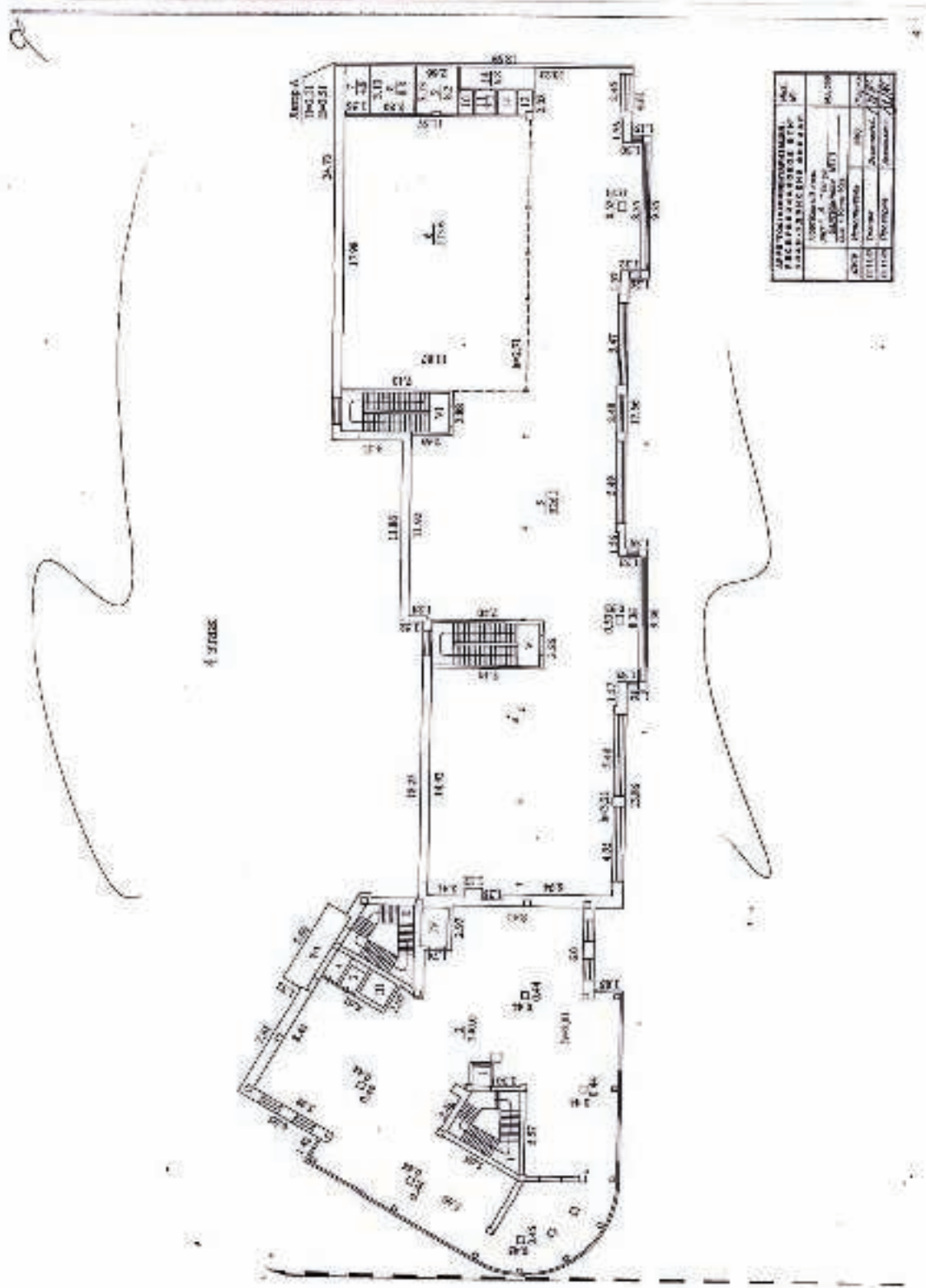
Датум	Назначение	Формула для расчета по формулам таблицы	Площадь	Высота	Объем	
1	2	3	4	5	6	
Котлов № А1 Бульварно-торговый комплекс						
А	Основное строение	331,1	1 этаж	1336,1	1,52	65
А	Основное строение	380,7	2 этаж	1482,7	1,9	129
А	Боковое строение	7,1		27,7	1	28
А	Боковое строение	909,2		679,2	1,21	117
А	Боковое строение	665,8	1 этаж	266,8	1,1	126
А	Основное строение	668,2		995,3	1,56	433
А	Основное строение	434,9	6 этаж	131,9	1,11	135
А	Основное строение	636,1		266,7	1,57	318
А	Боковое строение	167,1	3 этаж	99,3	1,1	139
А	Боковое строение	197,1	6 этаж	48,7	1,11	139
А	Боковое строение	328,1	7 этаж	32,1	1,11	161
А	Основное строение	659,2	11 этаж	339,8	1,69	112
А	Основное строение	397,7	8 этаж	197,7	1,1	181
А	Основное строение	391,3	6 этаж	179,3	1	112
			Итого по котлову А	8350,3		2176
А	Подвалы в Б-этаж	365		365,1	1,6	29
А	Колонны в Б-этаж	9,7		9,7	2,79	35
			Итого по котлову А1	1282,1		358
а	Вход в подвалы в Б-этаж	1,8		11,8		
а1	Вход в	9,2		9,2		
а2	Вход в	9,2		9,2		
а3	Вход в	9,2		9,2		
а4	Вход в	9,2		9,2		
а5	Вход в	9,2		9,2		
а6	Вход в	9,2		9,2		
а7	Вход в	9,2		9,2		
а8	Вход в	9,2		9,2		
а9	Вход в	9,2		9,2		
а10	Вход в	9,2		9,2		
а11	Вход в	9,2		9,2		
а12	Вход в	9,2		9,2		
а13	Вход в	9,2		9,2		
а14	Вход в	9,2		9,2		
а15	Вход в	9,2		9,2		
а16	Вход в	9,2		9,2		
а17	Вход в	9,2		9,2		
а18	Вход в	9,2		9,2		
а19	Вход в	9,2		9,2		
а20	Вход в	9,2		9,2		
а21	Вход в	9,2		9,2		
а22	Вход в	9,2		9,2		
а23	Вход в	9,2		9,2		
а24	Вход в	9,2		9,2		
а25	Вход в	9,2		9,2		
а26	Вход в	9,2		9,2		
а27	Вход в	9,2		9,2		
а28	Вход в	9,2		9,2		
а29	Вход в	9,2		9,2		
а30	Вход в	9,2		9,2		
а31	Вход в	9,2		9,2		
а32	Вход в	9,2		9,2		
а33	Вход в	9,2		9,2		
а34	Вход в	9,2		9,2		
а35	Вход в	9,2		9,2		
а36	Вход в	9,2		9,2		
а37	Вход в	9,2		9,2		
а38	Вход в	9,2		9,2		
а39	Вход в	9,2		9,2		
а40	Вход в	9,2		9,2		
а41	Вход в	9,2		9,2		
а42	Вход в	9,2		9,2		
а43	Вход в	9,2		9,2		
а44	Вход в	9,2		9,2		
а45	Вход в	9,2		9,2		
а46	Вход в	9,2		9,2		
а47	Вход в	9,2		9,2		
а48	Вход в	9,2		9,2		
а49	Вход в	9,2		9,2		
а50	Вход в	9,2		9,2		
а51	Вход в	9,2		9,2		
а52	Вход в	9,2		9,2		
а53	Вход в	9,2		9,2		
а54	Вход в	9,2		9,2		
а55	Вход в	9,2		9,2		
а56	Вход в	9,2		9,2		
а57	Вход в	9,2		9,2		
а58	Вход в	9,2		9,2		
а59	Вход в	9,2		9,2		
а60	Вход в	9,2		9,2		
а61	Вход в	9,2		9,2		
а62	Вход в	9,2		9,2		
а63	Вход в	9,2		9,2		
а64	Вход в	9,2		9,2		
а65	Вход в	9,2		9,2		
а66	Вход в	9,2		9,2		
а67	Вход в	9,2		9,2		
а68	Вход в	9,2		9,2		
а69	Вход в	9,2		9,2		
а70	Вход в	9,2		9,2		
а71	Вход в	9,2		9,2		
а72	Вход в	9,2		9,2		
а73	Вход в	9,2		9,2		
а74	Вход в	9,2		9,2		
а75	Вход в	9,2		9,2		
а76	Вход в	9,2		9,2		
а77	Вход в	9,2		9,2		
а78	Вход в	9,2		9,2		
а79	Вход в	9,2		9,2		
а80	Вход в	9,2		9,2		
а81	Вход в	9,2		9,2		
а82	Вход в	9,2		9,2		
а83	Вход в	9,2		9,2		
а84	Вход в	9,2		9,2		
а85	Вход в	9,2		9,2		
а86	Вход в	9,2		9,2		
а87	Вход в	9,2		9,2		
а88	Вход в	9,2		9,2		
а89	Вход в	9,2		9,2		
а90	Вход в	9,2		9,2		
а91	Вход в	9,2		9,2		
а92	Вход в	9,2		9,2		
а93	Вход в	9,2		9,2		
а94	Вход в	9,2		9,2		
а95	Вход в	9,2		9,2		
а96	Вход в	9,2		9,2		
а97	Вход в	9,2		9,2		
а98	Вход в	9,2		9,2		
а99	Вход в	9,2		9,2		
а100	Вход в	9,2		9,2		
Итого по котлову 1 этаж А. А. Бульварно-торговый комплекс			10700,2		35216	

Датум	Назначение	Формула для расчета по формулам таблицы	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6





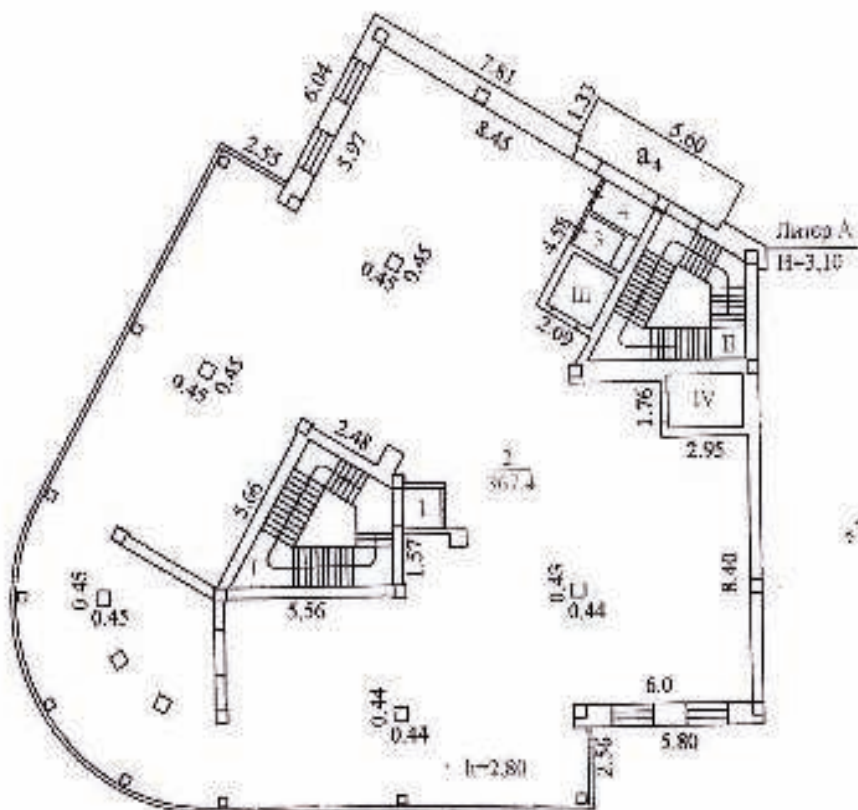




10.

(Handwritten signature)

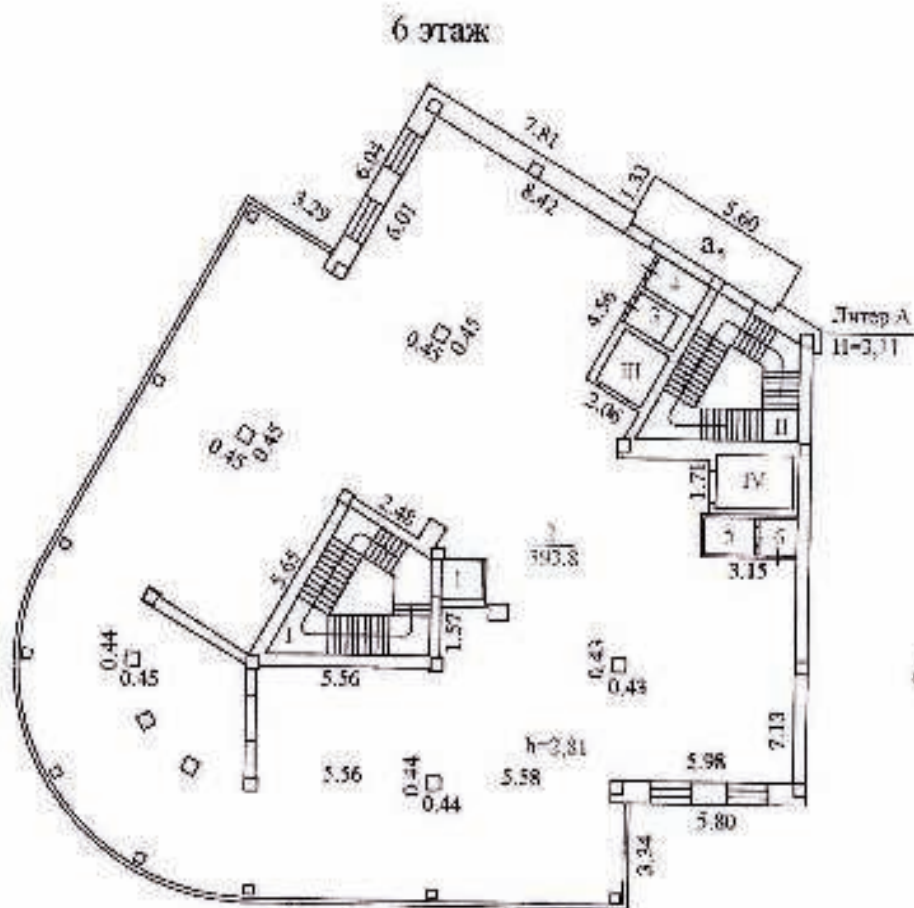
5 этаж



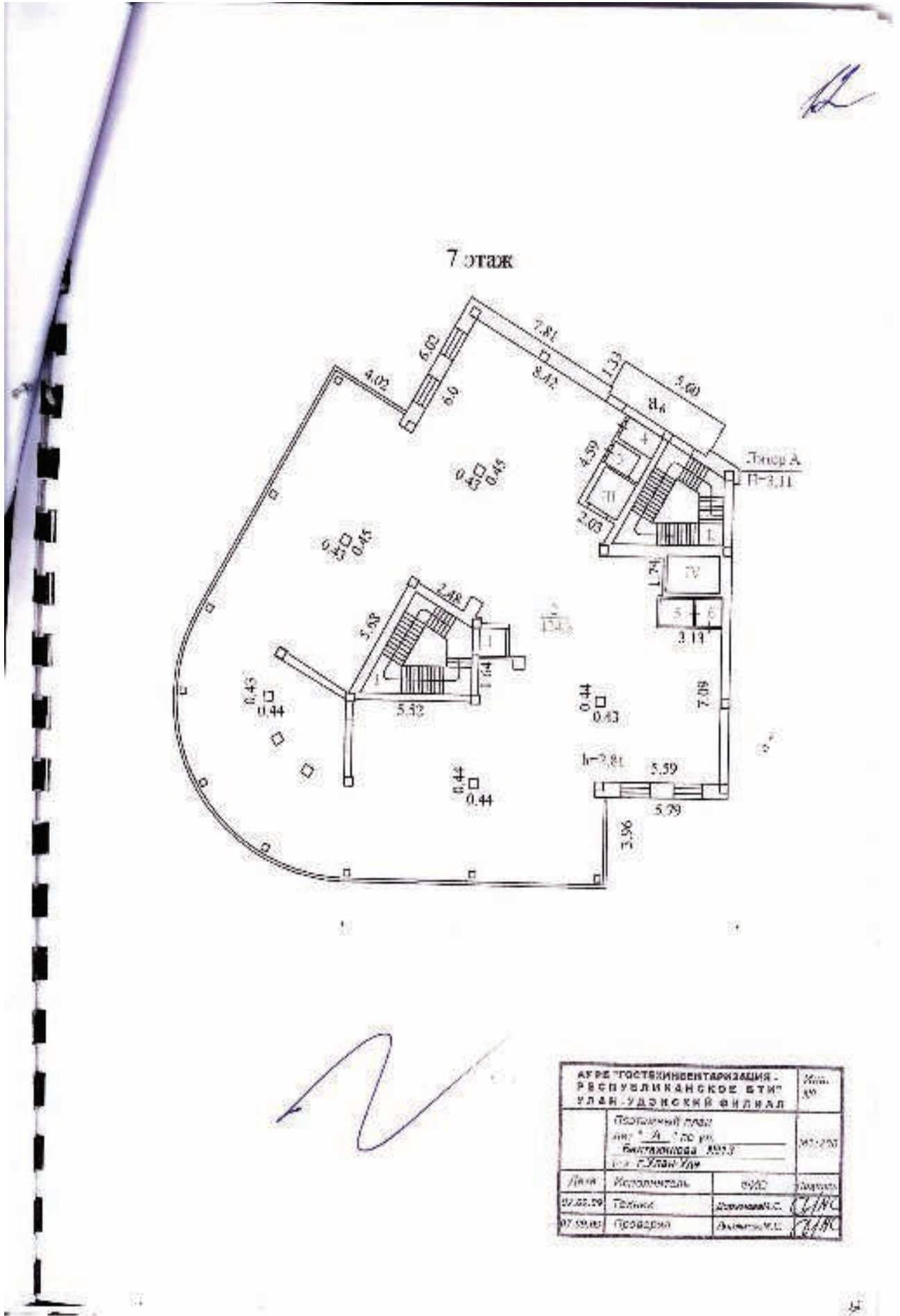
(Handwritten signature)

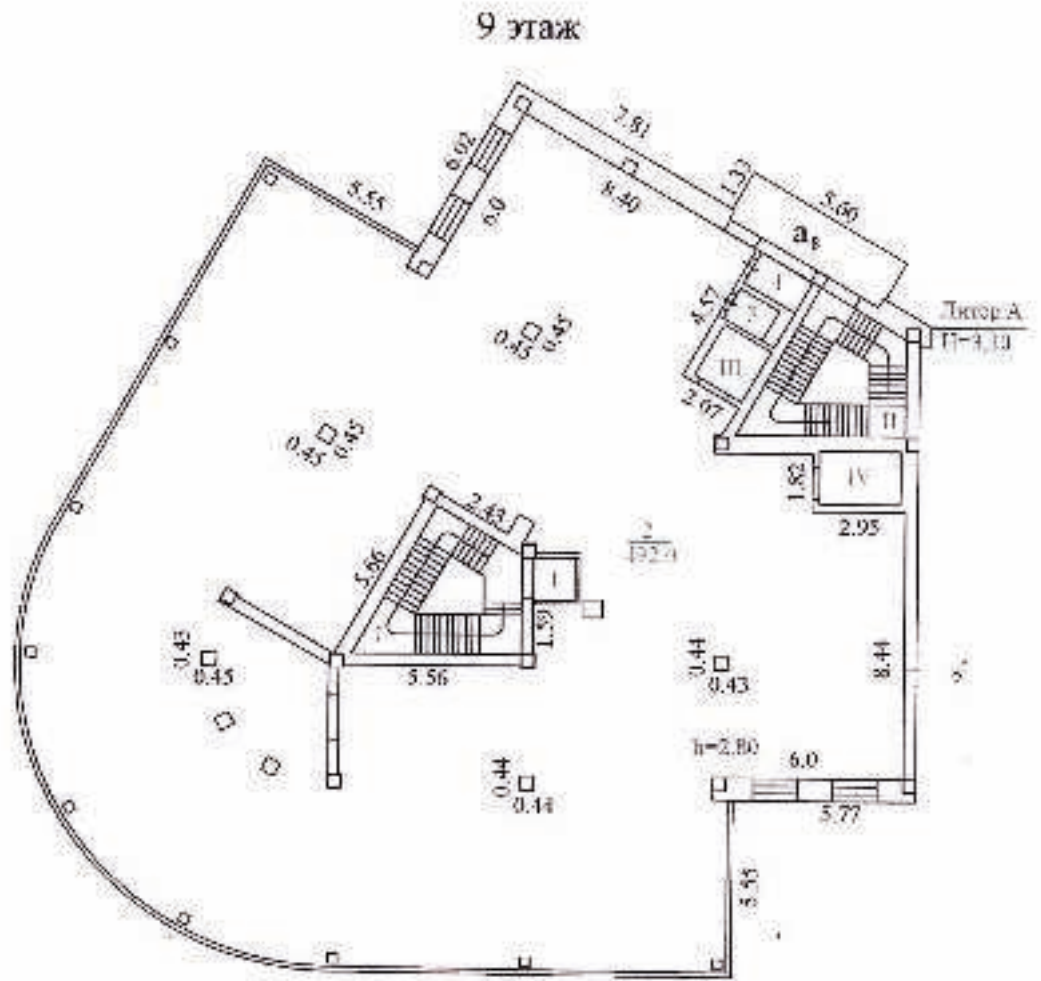
АУ РР «ГОСТЕКИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БТИ» УВАН-УДЗЕНСКИЙ ФИЛИАЛ				Инд. №
Помещаемый объект			Инд. №	
лит. «А» по ул. Балтажинова №13			Инд. №	
г.с.г. Улан-Удэ			Инд. №	
Дата	Исполнитель	ФУО	Подпись	
07.02.08	Техник	Давыдов С.С.	<i>(Signature)</i>	
07.02.08	Проектировщик	Лавренко С.С.	<i>(Signature)</i>	

11



МУРР "ТОСТЕХНИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БТИ" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Иск. №
Подземная часть лит. "А" по ул. Билгалзанова №173 в г. Улан-Удэ			ИЗ.200
Дата	Исполнитель	Фирма	Подпись
07.09.02	Толкин	Девонин С.	С.Т.С.
07.08.09	Продублир	Девонин С.	С.Т.С.

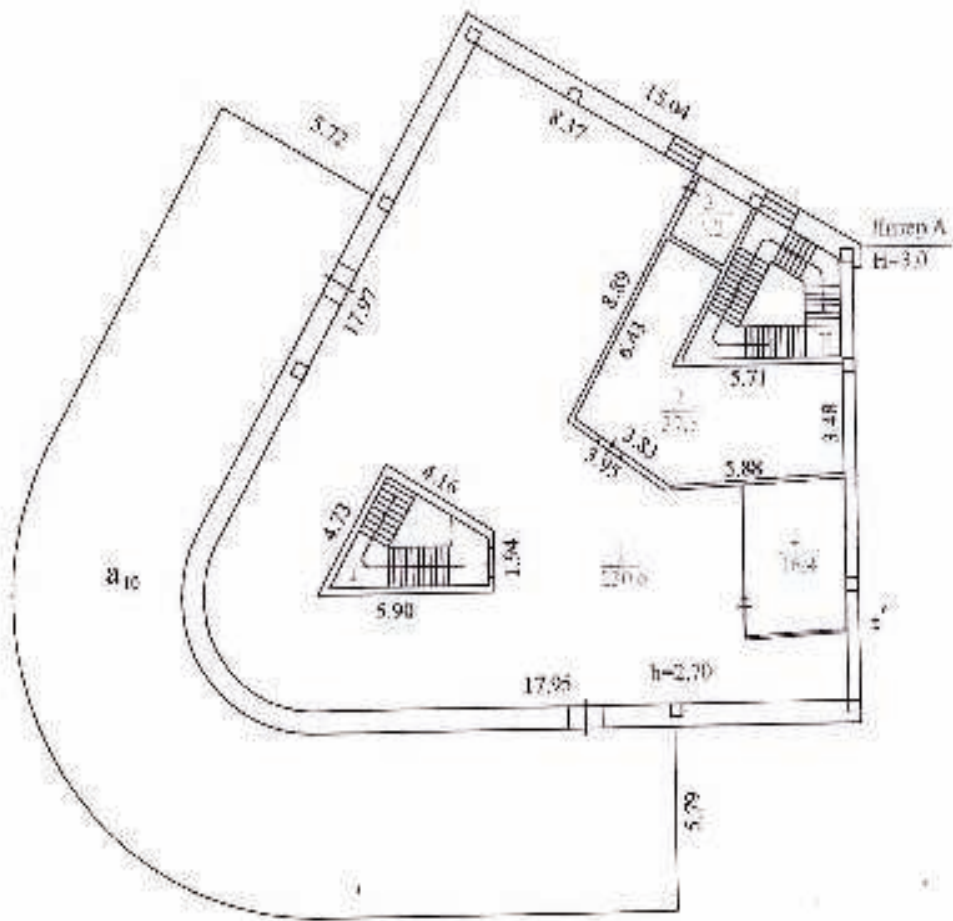




АУРР "ГОСТЕМИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕПУБЛИКАНСКОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ УДЭН УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Мин. 40
Постоянный клиент № А по ул. Билибина № 123 г. Улан-Удэ			61-200
Дата	Исполнитель	ФМО	Подпись
07.09.09	Техник	Дуркин С.	<i>[Signature]</i>
07.09.09	Проводил	Доронин С.	<i>[Signature]</i>

18

10 этаж



БУРГ ГОСТЕЖИМЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВПН УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ		Метр кв
Постоянный зал		41.200
Эт. А по ул. Балханский №23		
г. Улан-Удэ		
Дата	Исполнитель	ФМО
05.02.10	Техник	Александр С.
11.02.10	Инженер	Александр С.

16

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	Слоновая	Возможная	Подобная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
21.11.2009	А	1		1	Коридор	12,6		12,6		4,22
				2	Коридор	20,1		20,1		
				3	Офис	276	276			
				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	833,4	833,4			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	319,5	319,5		2,8
		3	Спальня	1,7		1,7	
		4	Спальня	2,1		2,1	
		5	Спальня	2		2	
		6	Спальня	1,5		1,5	
	XI	7	Застельный зал	78,8	78,8		4,56
		8	Спальня	4,3		4,3	2,41
		9	Спальня	7,3		7,3	
		10	Спальня	3		3	
		11	Спальня	4		4	
		12	Офис	418,8		418,8	4,56
		13	Застельный зал	98,5	98,5		5,21
		14	Застельный зал	98,1	98,1		
		15	Спальня	4,7		4,7	4,56
		16	Спальня	16,8		16,8	
		17	Спальня	12,6		12,6	
		18	Компьютер	9		9	
		19	Вар	27,9	27,9		
		20	Машинная станция в кухонной зоне	8,6		8,6	
		21	Парковка	2,6		2,6	
		22	Коридор	5,1		5,1	
		23	Кладовая комната	6		6	
		24	Машинная станция в кухонной зоне	4,5		4,5	
		25	Духовка в кухне	6,9	6,9		
		26	Стеклопакет	8	8		
			Итого:	1139,7	627,5	502,2	
	Апартаменты	1	Коридор	5		5	2,16
		2	Кладовая комната	14,8	14,8		
			Итого:	19,8	14,8	5	
		1	Парковка	38,3		38,3	2,2
		2	Кладовая комната	12,9	12,9		
		3	Кладовая комната	12	0		
			Итого:	61,2	21,9	39,3	
			Итого по объекту:	1327,6	622,4	605,9	
		1	Детская комната	14,4		14,4	2,8
		11	Детская комната	14,4		14,4	
		11	Детская	3,2		3,2	
		12	Детская	4,3		4,3	
		13	Детская комната	20,9		20,9	4,56
		14	Детская комната	16,9		16,9	
			Итого:	74,1		74,1	
	IV	1	Танк	1,5		1,5	2,81
		2	Офис	740	740		
		3	Спальня	1,5		1,5	
		4	Спальня	2,1		2,1	
	XI	5	Застельный зал	326,1	326,1		3,21
		6	Детская комната	213,6	213,6		2,2
		7	Спальня	4,8		4,8	3,21
		8	Спальня	8,8		8,8	
		9	Спальня	8,2		8,2	
		10	Спальня	1,7		1,7	
		11	Спальня	2,9		2,9	
		12	Спальня	1,9		1,9	
		13	Спальня	1,4		1,4	
		14	Коридор	6,8		6,8	
			Итого по объекту:	1120,5	1079,7	40,8	
		1	Детская комната	14,4		14,4	
		11	Детская комната	14,4		14,4	

				II	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	Трибуна	7		7	2,8
				2	Офис	367,4	367,4		
				3	Салон	6		1,6	
				4	Салон	5		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	Трибуна	1,7		1,7	2,81
				2	Офис	393,8	393,8		
				3	Салон	1,5		1,5	
				4	Салон	2,1		2,1	
				5	Салон	2		2	
				6	Салон	1,3		1,3	
					Итого по этажу:	402,6	393,8	8,8	
				I	Лестничная клетка	4,4		4,4	
				II	Лестничная клетка	4,4		4,4	
				III	Лифт	3,2		3,2	
				IV	Лифт	4,3		4,3	
					Итого:	36,3		36,3	
	7		V	1	Трибуна	1,7		1,7	2,81
				2	Офис	424,3	424,3		
				3	Салон	1,3		1,3	
				4	Салон	2,1		2,1	
				5	Салон	2		2	
				6	Салон	1,6		1,6	
					Итого по этажу:	433,2	424,3	8,9	7
				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		VII	1	Трибуна	1,8		1,8	2,78
				2	Офис	459	459		
				3	Салон	1,6		1,6	
				4	Салон	2,1		2,1	
					Итого по этажу:	464,5	459	5,5	
				I	Лестничная клетка	4,4		4,4	
				II	Лестничная клетка	4,4		4,4	
				III	Лифт	3,2		3,2	
				IV	Лифт	4,3		4,3	
					Итого по этажу:	36,3		36,3	
	9		IX	1	Трибуна	1,8		1,8	2,8
				2	Офис	492	492		
				3	Салон	1,5		1,5	
				4	Салон	2		2,1	
					Итого по этажу:	497,4	492	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	

20

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	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Целостные коэффициенты (поправка к уд. весу)	Уд. вес конструктивных элементов по уд. весу с поправкой на целостные коэффициенты	Износ элементов, %	Процент износа к среднему (стр. 7) * 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	Монолитные железобетонные	Хорошее					
2	Стены и перегородки	Каркас железобетонный, монолитные железобетонные, частично кирпичные	Хорошее					
3	Перекрытия	Железобетонные монолитные	Хорошее					
4	Крыша	Металлочехол	Хорошее					
5	Полы	Бетонные, плитка	Хорошее					
6	Премы оконные	Стеклопакеты	Хорошее					
	Премы дверные	Филечатые, ПВХ	Хорошее					
7	Отделочные работы	Внутренняя - штукатурка, окраска. Наружная - фасадная панель	Хорошее				0%	
8	Внутренние сантехнич. и электротехнич. работы	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение центральные	Хорошее					
9	Прочие работы	Крыльцо, балконы, смотровая площадка	Хорошее					
Итого:								

Средний износ, приведенный к 100 по формуле:

$\frac{\text{сумма процентов износа к среднему} \cdot 100}{\text{сумма откорректированных удельных весов (стр. 7)}}$

5

Этап А1 Цокольный этаж
зд. постройки: 2009

Группа капитальности: I

Число этажей: 9

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Целостные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения целостных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к среднему (гр. 9)*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, плиты	Хорошее					
6	Проемы							
	Проемы дверные	Металлические	Хорошее					
	Проемы оконные	Стеклопакеты	Хорошее					
7	Отделочные работы	Внутренняя - штукатурка, окраска	Хорошее					
8	Внутренние электротехн. и электротехнич. работы	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение центральные	Хорошее					
9	Прочие работы	Вход в цокольный этаж	Хорошее					
Итого								

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процентов износа к среднему (гр.9)*100}}{\text{сумму удельных весов элементов здания} \cdot \text{износ (гр.8)}} \cdot 100 = 5$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Год постройки:

Группа капитальности:

Число этажей:

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процентов износа к среднему (гр.9)*100}}{\text{сумму удельных весов элементов здания} \cdot \text{износ (гр.8)}} \cdot 100 =$

23

X. Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сберкиста	№ таблицы	Измещение	Стоимость измеренная по таблице	Поправки		Стоим. измещ. после примен. поправ. коэфф.	Объем руб.м. площадь - кв.м кол-во - штук	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость руб.
						Поправка на кол. скидки	Удельный взв. 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									83498	5	79316
<i>Итого по объекту 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	
	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Действи-тельная	Восстано-вительная	Действи-тельная
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1970	837998	796098					837998	796098

XII. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

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

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

XIII. Отметки о последующих обследованиях

Дата обследования	« 03 » февраля 2010 г.	« » 200 г.	« » 200 г.
Обследовал	<i>Доржиева М.С. М.С.</i>		
Проверил	<i>Доржиева М.С. М.С.</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 организацию технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.
4. Технический паспорт не является правоустанавливающим документом.

М.С.

MP

11.08.2018

СЫНТАКТИЧЕСКАЯ СХЕМА
СООБЩЕНИЯ
ВЕРХНЯЯ ЧАСТЬ
СООБЩЕНИЯ
СООБЩЕНИЕ
НИЖНЯЯ ЧАСТЬ
СООБЩЕНИЯ

№ 286
№ 2009



Принято, проведено
судебно-лекарское
исследование
ноября 2018

Принципиально
пронумеровано
Исполнитель:
Ф.И.О. Директор УИЕ
Подпись: *Д.И.Д.*



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

Технический паспорт на помещение XII

наименование: Нежилое помещение
(оснащение не указано)

Адрес (местоположение):

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

Идентификационный номер	03:24:01 1562/р					
Условный номер						
Кадстровый 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 «Оффис Трейд Эвэлз Менеджмент» Д.У. ЗПИФН «Класс»	
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 Павлюкова С.Г.	



Лист № 2

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

Лист № 1			
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ			
Исходные данные			
1. Перечень документов, использованных при подготовке технического плана помещения			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Технический паспорт объекта учета	Инвентарный № 03:24:01 1562/р от 28.01.2013г.	
2	Свидетельства о государственной регистрации права	№ 03-АА/№ 6241/13 от 15.04.2010г.	
2. Сведения о средствах измерений			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратура)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратура)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратура)
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный Leica DISTO A5	1072470518	№270/23 действителен 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	03:34:071206:646
3	Этаж, обозначение этажа, на котором расположено помещение	1
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный № 03:34:071206:646 (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. Балгахинов
	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

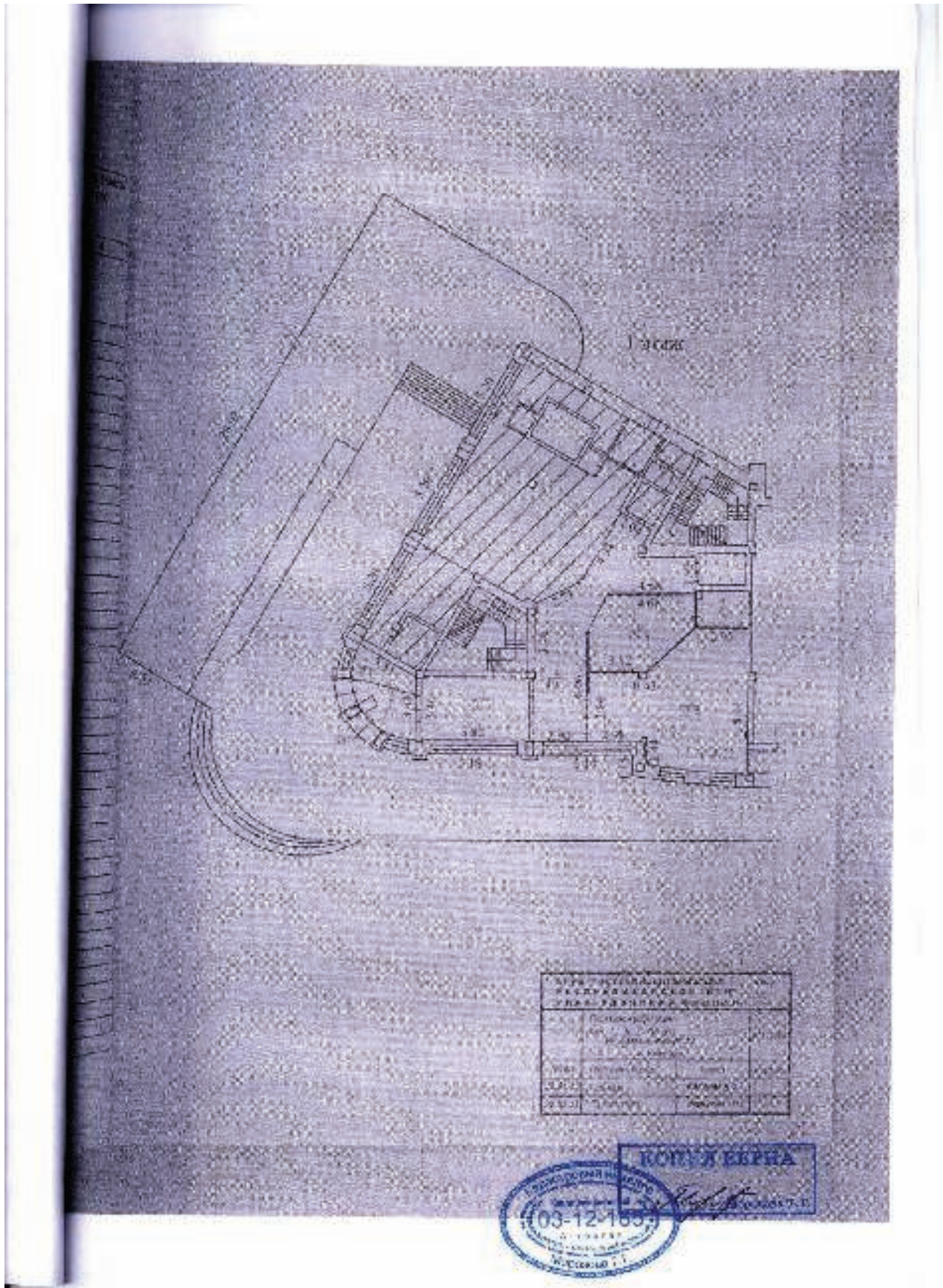
Заключение кадастрового инженера

В ходе кадастровых работ было выявлено, что площадь помещений в связи с разделом помещения с кадастровым номером 01:24:01/008/0771 кв. 2 помещения. Также выявлено место общего пользования. При осуществлении постановки на государственной учет здания прошу учесть вышесказанное.

Приложение

I. Сведения об объекте недвижимости			
Гатчинский район Ленинградской области, с/пос. Гатчина			
№ п/п	Объект недвижимости (адрес, кадастровый номер, вид, категория земель, вид разрешенного использования)	Целевое назначение	Классификация
1	ООО «СК «Воздух/Грибы/Вода» Менделеевский пр. 13/110/01/001/001/001	Специальное для размещения объектов недвижимости применительно к...	1 2

03-12-185
Морозов В.Т.



II. Экспликация к поэтажному плану здания (этажи)

II этаж, г.п.п. (привнесены)
обмеру, м

Помещение (примечания)	Площадь, кв.м	Объем, куб.м	Площадь, кв.м			Итого по этажу по плану, кв.м
			Общая	Чистая	Полезная	
4 XII	26	6	8	9	10	11
Коридор	1.2	0.3	1.2	1.2	1.2	1.2
Лифт	1.2	0.3	1.2	1.2	1.2	1.2
Ванная	4.0	1.0	4.0	4.0	4.0	4.0
Кухня	5.0	1.2	5.0	5.0	5.0	5.0
Спальня	12.4	3.2	12.4	12.4	12.4	12.4
Жилая комната	19.8	5.0	19.8	19.8	19.8	19.8
Итого по этажу	78.0	20.0	78.0	78.0	78.0	78.0

Итого по этажу: 78.0 20.0 78.0 78.0

ВНИИЭП
Верхневолынская филиал
03-12-16
Дорожков Г.Т.


III. Техническое описание здания или его основной пристройки

Этаж: А Год постройки: 2009г. Число этажей: 10

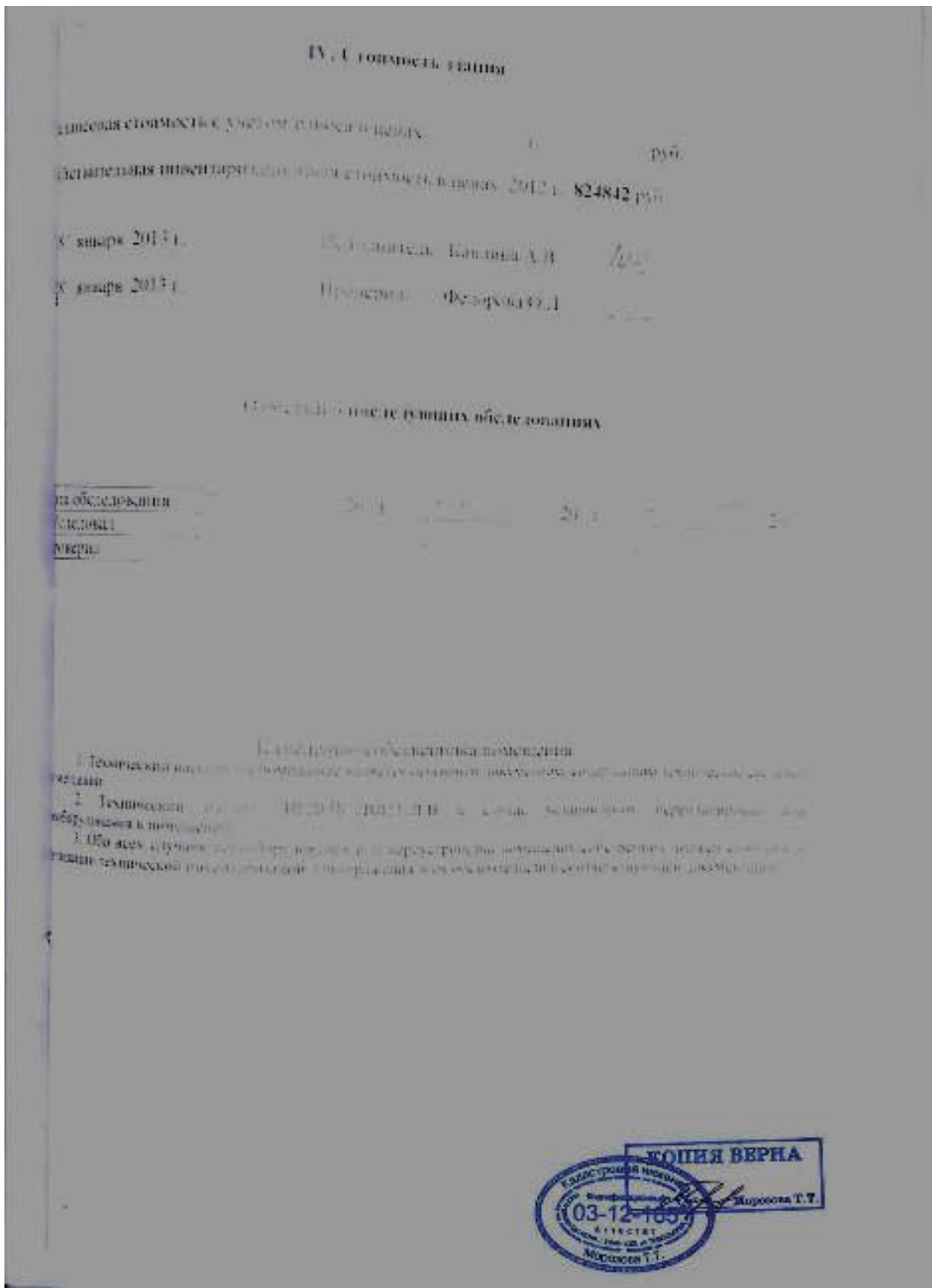
Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	
2	3	
Фундаменты	Монолитный железобетонный	
Стены и перегородки	Внутренние - кирпичная кладка, наружные - кирпичная кладка, утепленные минеральной ватой	
Перекрытия	Железобетонные монолитные	
Кровля	Мембранная	
Полы	Бетонные стяжки	
Проемы		
Проемы оконные	1175	
Проемы дверные	1175	
Отделочные работы	Нанесение штукатурки	
Наружные работы	Утепление фасада	
Самостоятельные устройства	Отопление	Индивидуальное
	Вентиляция	Приточно-вытяжная
	Канализация	Сеть
	Водоснабжение	Сеть
	Горюче-мазутное отопление	Сеть
	Газоснабжение	Сеть
	Электрическое	4+
Музыкальные		
Лифт	447	
Прочие работы	Гидроизоляция, утепление, отделка фасада	

Экспертный износ: %

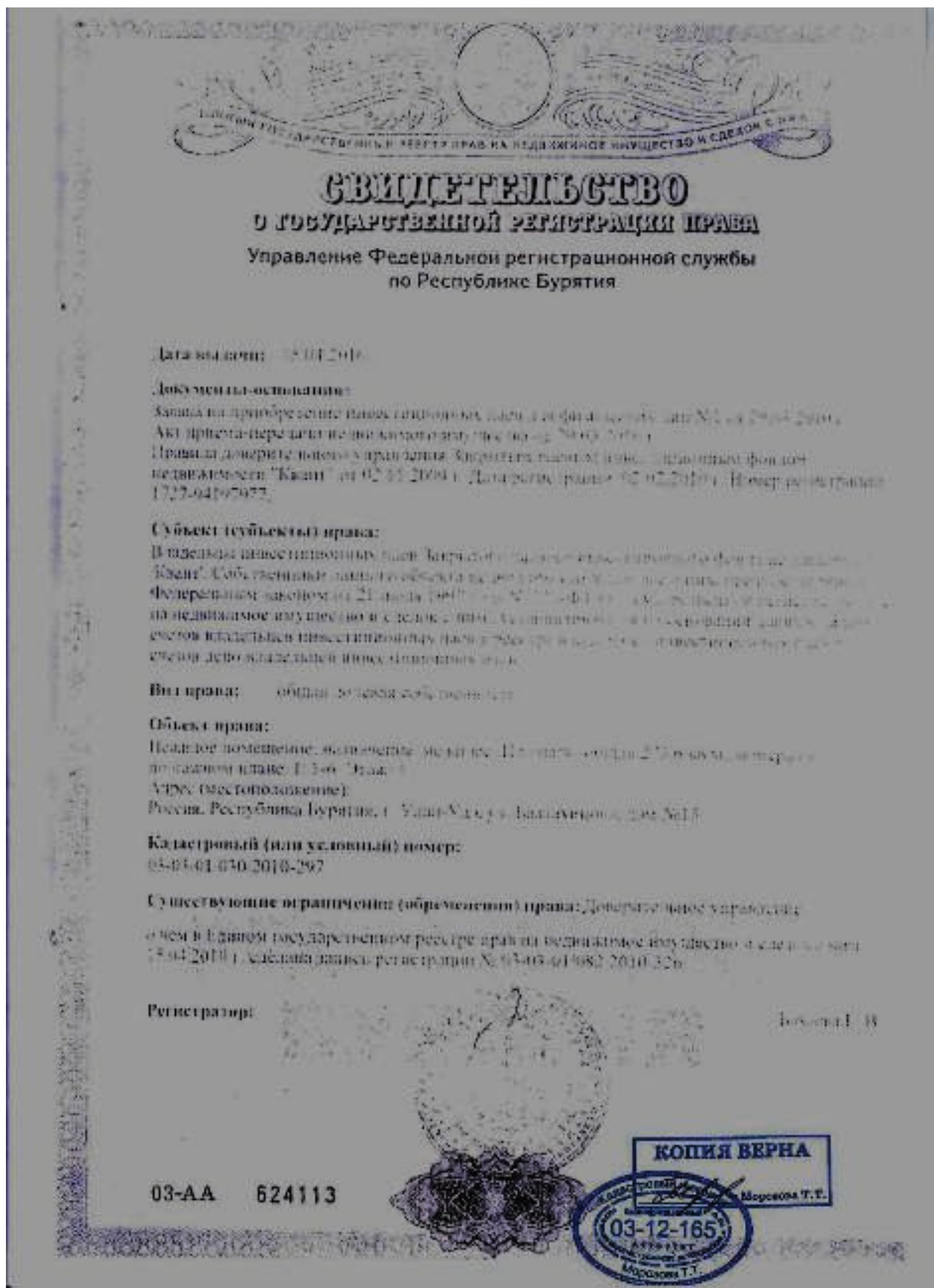
КОПИЯ ВЕРНА

 **03-12-165**
 Эксперт
 Идентификационный номер: 03-12-165
 Идентификация: Т.Т.

Игорь Т.Т.







БУ РБ «Истежинвентаризациа – Республикаское БТИ»
Улан – Удэнский филиал.

Технический паспорт на помещение I

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

Адрес (местонахождение):

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

Идентификационный номер	03-74-01_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 **04** _____ **201** г.

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

М.П.

Наименование организации технической инвентаризации, осуществляющей составление технического паспорта	
БУ РБ «Истежинвентаризациа – Республикаское БТИ», Улан-Удэнский филиал	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись
начальник филиала Павлов С.Г.	

М.П.

Лист № 2

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

Лист № 3

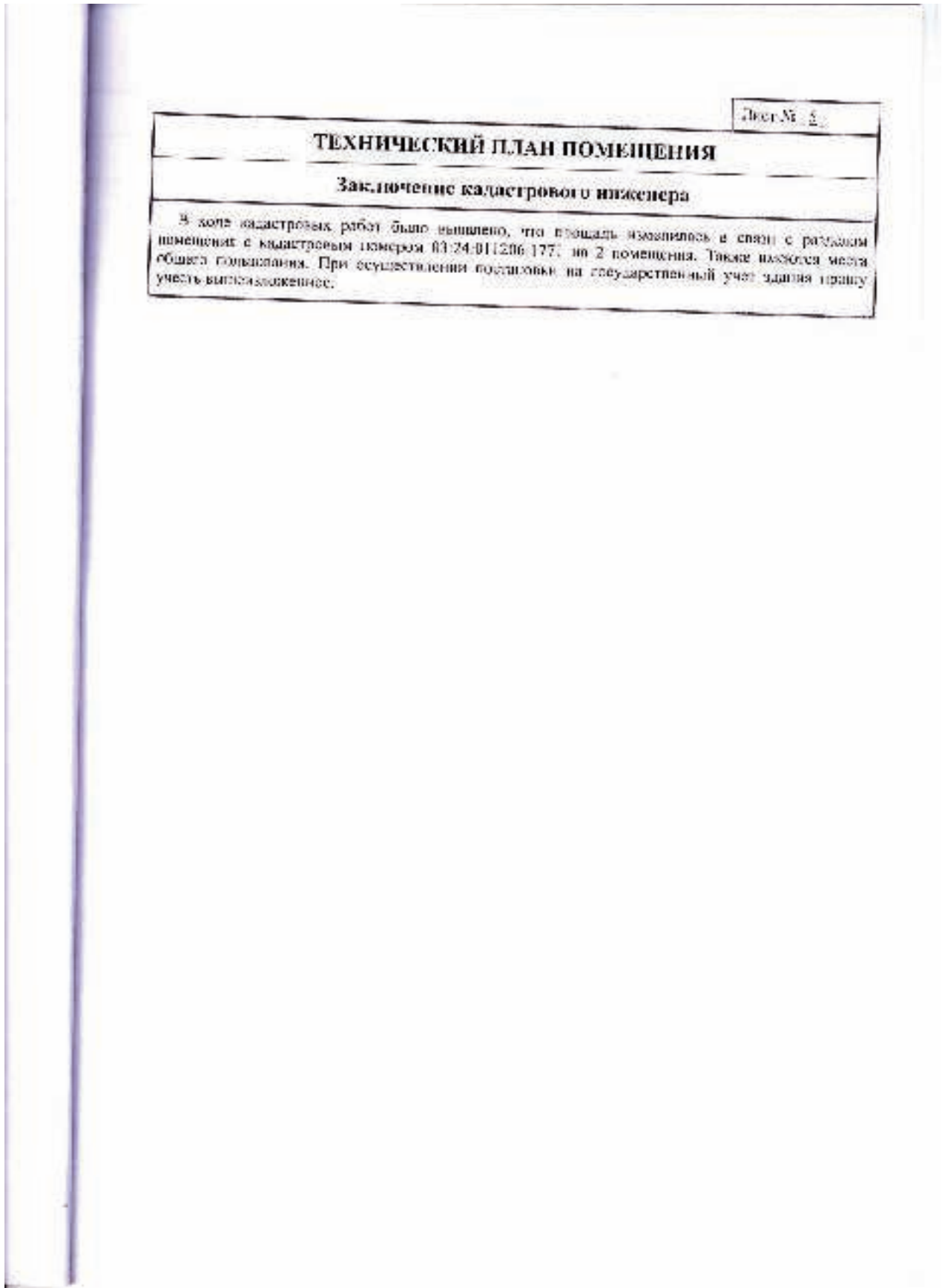
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ			
Исходные данные			
1. Перечень документов, исполненных при подготовке технического плана помещения			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Технический паспорт объекта учета	Инвентарный № 03:24:001/1562/р от 28.01.2013г.	
2	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 03-АА/№ 6241/3 от 15.09.2010г.	
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 А5	1072470518	№270/23 лейпциг/ольден до 16.03.2013г.
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
-	-		

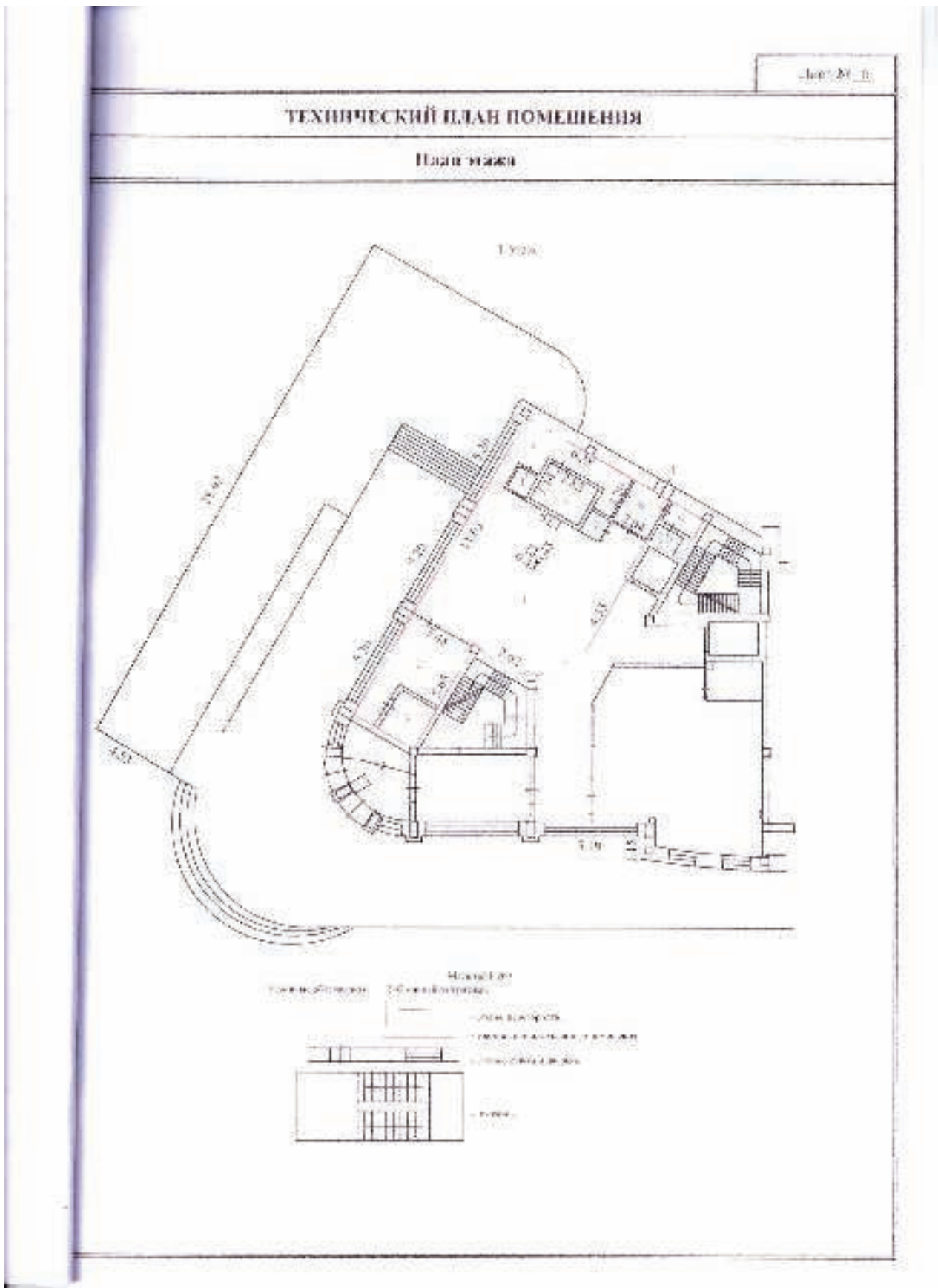
Лист № 4

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	53:24:011206:046
3	Номер, обозначение этажа, на котором расположено помещение	1
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный № 33:04-01_1362/р (28.01.2010) - БУРБ Гостехинвентаризация Республика Бурятия
5	Адрес (наименование местоположения) помещения	
	Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия
	Муниципальное образование	Городской округ город Улан-Удэ
	Наименование пункта (город, село и т.д.)	г. Улан-Удэ
	Улица (проспект, пер. и др.)	ул. Балтикайнова
	Номер дома	18
	Номер корпуса	7
	Номер строения	-
	Номер помещения (квартиры)	1
	Иные обозначения местоположения	Помещение: 1 этаж - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
6	Назначение помещения	Жилая комната
7	Вид жилого помещения	-
8	Общая площадь помещения (P), м ²	117,0





Приложение

Технический паспорт

на помещение I

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

Адрес (местоположение):

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

Инвентарный номер	03:24-01/1562/р					
Условный номер						
Кладовый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен и в состоянии на **28** января **2013** г.

Дата выдачи технического паспорта _____ 201__ г.

Наименование организации объекта недвижимости по дате составления технического паспорта

ОО-зУК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» ДУ ЭПИБИ «Контра»

Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись

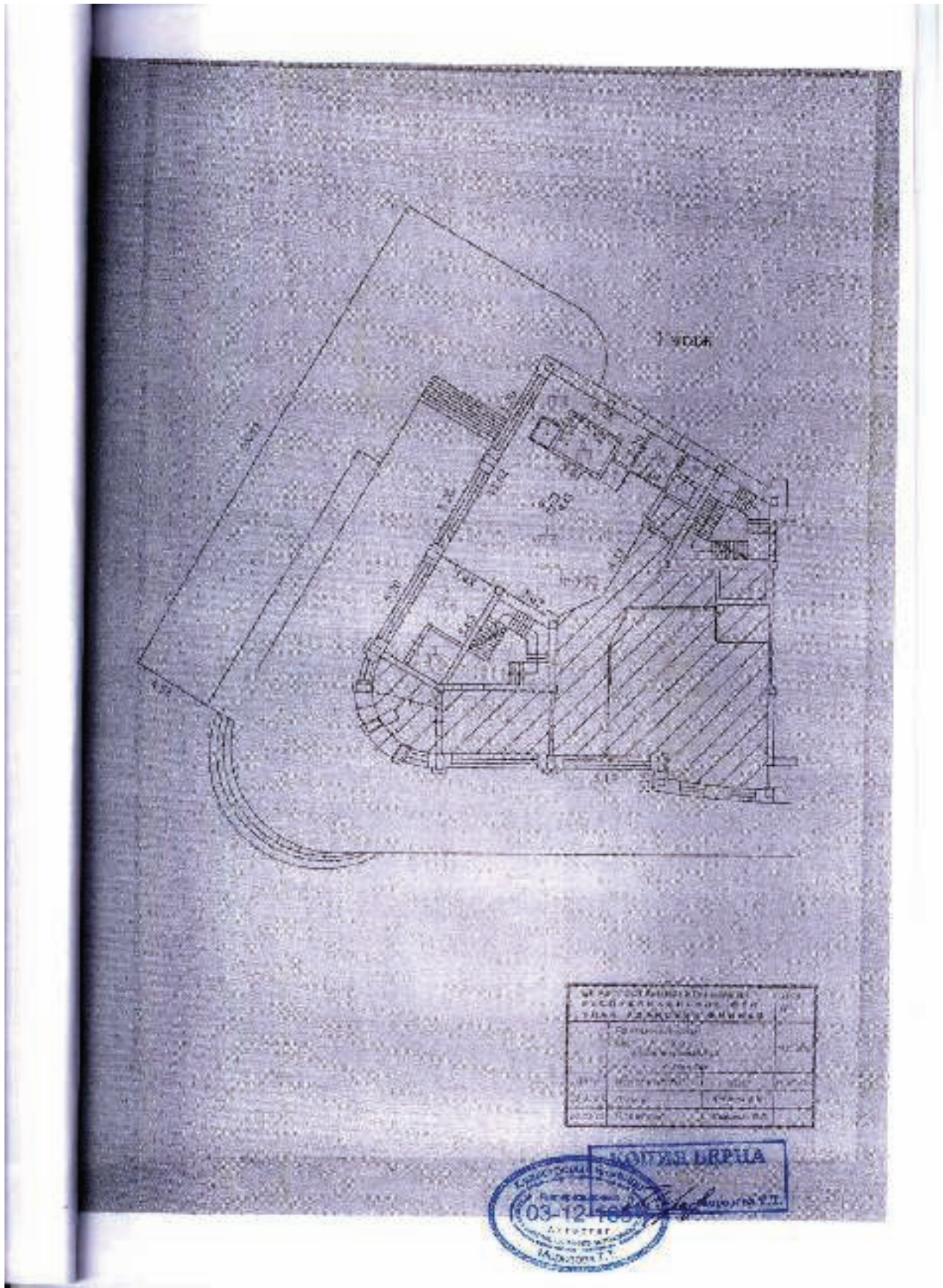
Наименование организации технической инвентаризации, осуществившей составление технического паспорта

БУ РБ «Техинвентаризация» Республиканское БТИ, Улан-Удэнский отдел

Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись
начальник филиала Паникратова С.Г.	


М.П.

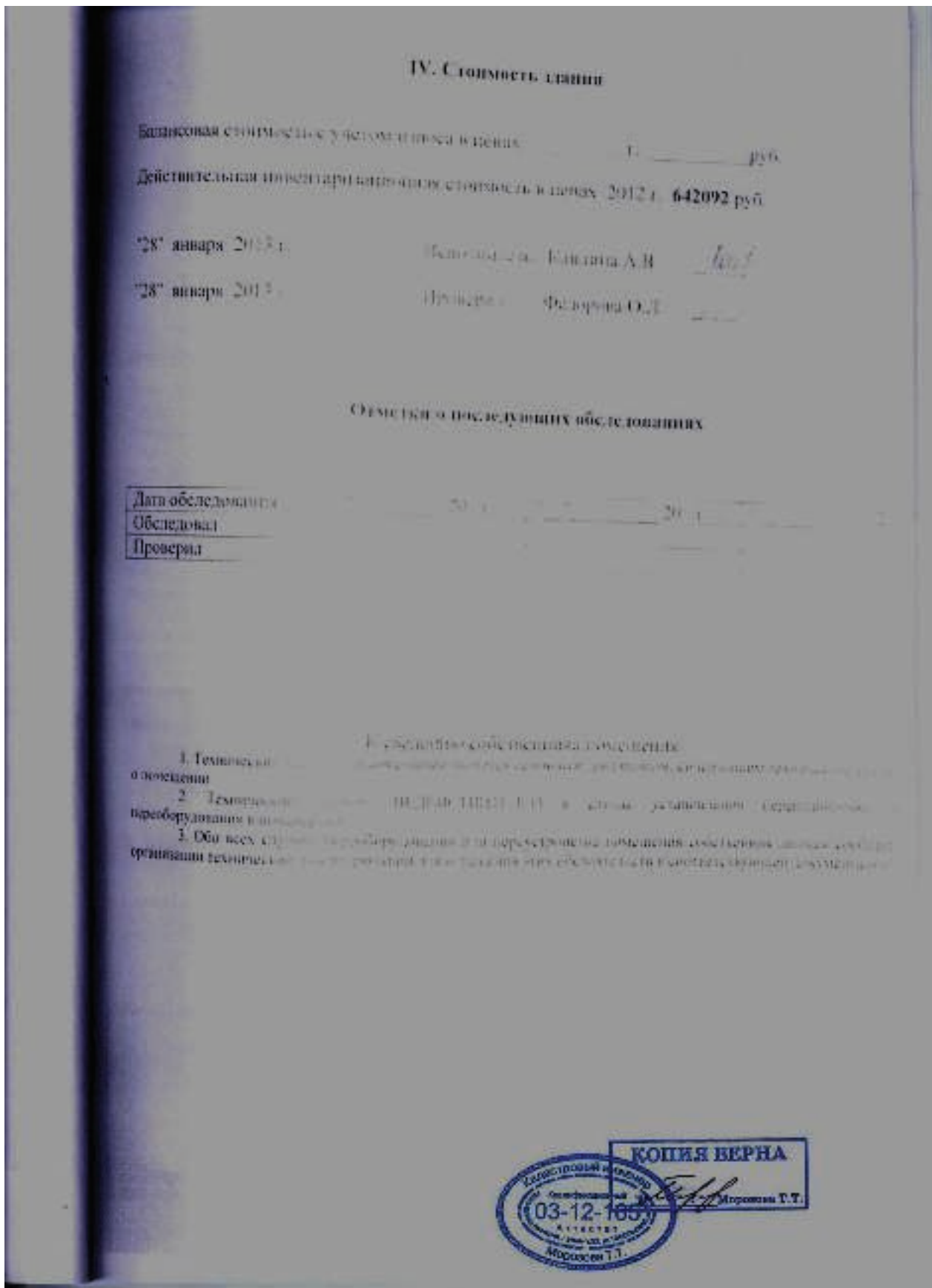





II. Эскиз планировки к поэтажному плану здания (страницы)

Этажность	Номер квартиры (объемления)	Площадь по плану	Наименование помещений	Площадь по внутреннему обмеру, м ²			
				Общая	Жилая	Вспомогательная	Места общего пользования
1	1	5	6	7	8	9	10
	1	1	Зал	67,6	67,6		
	2	2	Кабинет	15,6	15,6		
	3	3	Класс	4,9	4,9		
	4	4	Серверная	1	1		
	5	5	Коридор	11,8		11,8	
	6	6	Кабинет	6,0	6,0		
	7	7	Кабинет	1,4	1,4		
	8	8	Танбур	4,8		4,8	
	9	9	Санузел	2,1		2,1	
	10	10	Санузел	1,4		1,4	
Итого по 12:				117,0	96,9	20,1	






Директор Группы
Продюсеров
Иванов





Иванов

Всего листов /8	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	Заполняется сведениями тех. органа кадастрового учета регистрационный № _____
Титульный лист	Итого: _____ Итого: _____ г. _____
1. Технический план помещения подается в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (размещение объектов недвижимости) <input 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 № _____ <input type="checkbox"/> в связи с образованием части (частей) помещения	
2. Сведения и заказчике кадастровых работ: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЭПИФ» недвижимости «Квинто» <small>Имеется ли объект (или объекты) недвижимости под государственными кадастровыми учетными номерами, принадлежащими на праве собственности, праве хозяйственного ведения, праве оперативного управления, и если да, то с указанием кадастровых номеров объектов недвижимости</small> Подпись: <u>Ямникова Татьяна Олеговна</u> Подпись и должность: _____ Дата: «11» апреля 2013 г.	
<small>Место для отписки о выполнении кадастровых работ</small>	
3. Сведения и кадастровый инженер: Фамилия, имя, отчество лица, выполняющего работу: <u>Морозова Татьяна Трофимовна</u> № квалификационного аттестата кадастрового инженера: <u>03-12-165</u> Контактный телефон: <u>8 (311) 42-42-89</u> Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером: <u>РБ, г. Уфа, Ул. ул. Таболинская, 131Б</u> Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО «Вектор-Спец» в ТИ-ЦКТх Подпись: _____ Дата: «11» апреля 2013 г. 	
<small>Место для отписки о выполнении кадастровых работ</small>	

Управление Росреестра по Республике Бурятия
Управление государственного кадастра недвижимости

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

2017 г. № 001/2017-001-001

1 Кадастровый номер: 03:24:011200:018	2 Лист №: 1	3 Выдел: 1	4 Вид участка: 2
Общая оценка			
4 Промысловый участок: 03:24:011200:018			
5			6 Дата выписки (номер в государственном кадастре недвижимости): 30.03.2008
7 Местоположение: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Витязевского			
8 Категория земель:			
8.1 Земля населенных пунктов	8.2 Земля населенных пунктов	8.3 Земля промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	8.4 Земля особо охраняемых территорий и объектов
8.1	8.2	8.3	8.4
9 Функциональное использование: Для строительства культурно-торгового комплекса			
10 Физические характеристики (характеристика земельности):			
11 Площадь: 7856 10 кв.м.	12 Кадастровая стоимость (руб.): 362495,25	13 Удельная стоимость кадастровой стоимости (руб./кв.м.): 2450,79	14 Местная
15 Оценка в рублях: -			
16 Описание участка: Площадь земельного участка соответствует материалам межевания			
 			
17			
18 Преобразованные сведения для регистрации права на образованные земельные участки:			
18.1	18.1 Номер образованных участков: 03:24:011200:018; 03:24:011200:018		
18.2	18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: -		
18.3	18.3 Номер участка, образованного в результате выдела: 03:24:011200:018		




Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тарбагатайскому району Управления Росреестра по РБ: *[Signature]* **Брукина Н.Н.**

30.03

Управление Росреестра по Республике Бурятия
Управление государственного кадастра недвижимости

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

2017 г. № 001/2017-001-001

1 Кадастровый номер: 03:24:011200:020	2 Лист №: 1	3 Выдел: 1	4 Вид участка: 2
4 План (чертеж, схема) земельного участка			
			
5 Масштаб: 1:2000			
 			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тарбагатайскому району Управления Росреестра по РБ: *[Signature]* **Брукина Н.Н.**

30.03



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страхователи и Страхователь заключили Договор страхования №433-121121/21 / 0325R/776/000001/21 - 001683 от «10» декабря 2021 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.03.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования).

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Вадимыринова Юлиямильевна
Паспортные данные: Стр. 4112 36493958 выдан Отделом УФМС России по Республике Курган в Железнодорожном р-не гор. Улан-Удэ (влад. удостоверение - 030-001) 28.12.2012
Адрес регистрации: 671120, Республика Курган, Тарбытгайский р-он, ДНТ Нагульни, квартал 3, д. 5 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115033, г. Москва, ул. Петовкина, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0828 от 23.09.2015 г., эл. адрес: ruf-omega@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шабанова, д. 31, стр. 4, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 789-09-09, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественный интерес, связанный с правом собственности Страхователя по обязательствам, исполнением которых причинены ущерб здоровью, имуществу, договору на гражданские сделки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также является не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественный интерес Страхователя, связанное с несением судебных расходов по Состраховщику 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением указанной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является наступление вступившим в законную силу решением арбитражного суда или арбитражный Судом отмененным с полномочиями Состраховщика 1 факт причинения ущерба деятельности (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возмещение 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) третьим лицам. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» января 2022 года по «01» января 2023 года, обе даты включительно, при условии уплаты 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 указанной даты (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших ранее 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 случае страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиком 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 Рисков на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по получении Страхователем третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков, Адрес местонахождения: 107005, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 24, стр. 1, ИНН 7708022443). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по уплате страховой премии согласно настоящему Договору. Количество по порядку указывается за счет владельца, владельца банка-корреспондента – за счет владельца.
10.2. При осуществлении страховой премии, настоящим Договором считается не исполненным в силу и не вносит никак-либо является последствием для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

 Вадимыринова Юлиямильевна

СОСТРАХОВЩИКИ:
 От Состраховщика:
 (Директор/управляющий филиалом/управляющий филиалами и представитель от имени действующий на основании Договора №433-121121/21 от 10.12.2021 от СПАО «Ингосстрах» в кв. «Ингосстрах»/Страховщика 1) №12/22/21/Н от 10.12.2021 г. от АО «АльфаСтрахование»









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



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701158733
 107078, г. Москва, д/п 308 | E-mail: info@rsao.ru | Web: www.rsao.ru
 Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоцированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEG-VA)



Член Экспертно-практической палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (CICA)

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

Бадмацаресовой Цыжигмы Аюуровны

о том, что Бадмацаресова Цыжигма Аюуровна

является членом РОО и включен(а) в реестр с 04 декабря 2007 г. за регистрационный номер 004683

Добровольная приостановка права осуществления основной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квитофикационный 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 "Сити инер" (ИНН 0326490101)

Стаж в области оценочной деятельности: 16 лет

Видный стаж: 26 лет

Информация о страховых обязательствах оценщика:

1. Страховое акционерное общество "АльфаСтрахование" Договор №43-121121218325R/7760200301/21-001881 от 10.12.2021 на сумму 100000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;
2. Страховое акционерное общество "Нисполис", Договор №43-121121218325R/7760200301/21-001881 от 10.12.2021 на сумму 100000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проверок РОО членом саморегулируемой организации:

1. Проверка, 05.02.2015 - 05.02.2015, основание проведения: Решение №5574, результат: Пройдена;
2. Проверка, 16.12.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №118 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
3. Проверка, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №127 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена;
4. Проверка, 03.05.2022 - 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 неинформирована 2022 по поддам на действия члена РОО и дела о нарушении заданных законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО и профессионале отсутствуют. В РОО отсутствуют информация о филиалах членами средств не компенсационного фонда, а также информация о членстве в других организациях и результаты выполнения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения представлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зорисов

М.П.



Информация об объектах Аналогах

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

Посмотреть 17 фото

Офис, 86.1м²
 р-н Центр города, ул. Балташинова
 На карте

5 700 000 ₽
 6 600 000 ₽
 66 202 ₽/м²

Стоимость услуг
 для покупателя бесплатно

Расчитать ипотеку

Описание
 Обновлено: 22.02.23

Продан нежилое помещение в самом центре города по улице Балташинова, на 3 этаже. Торговый центр находится в первой линии основной автомагистрали города, соединяющей Советский и Октябрьский районы города. Расположение ТЦ характеризуется высоким автомобильным и пешеходным трафиком. В помещение 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!

Алена Байровна
 +7 904 401 44 95

ИЛИ ОСТАВЬТЕ ВАШ КОММЕНТ, И МЫ ВАМ ПЕРЕЗВОНИМ

Перезвоните мне

Отправка заявки и обработка персональных данных

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/5614703/>

→ ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/285510333/


29 мар, 18:10 1 просмотр 0 из 0 людей

Офис, 64 м²
 в торговом-деловом комплексе «Удинский Пассаж»
 Бурятия респ. Улан-Удэ р-н Советский ул. Балтачинова 17 № этаж

5 600 000 Р
 87 500 Р/м²
+7 902 564-25-80
 Позвоните, скажите, что нашли это объявление на Циан. И получите
 от нас 1 000 000 руб!

Написать

Альбина Галсаннизова
 Профи ИЭО
 ✓ Документы агента проверены
 Альбина Галсаннизова
 1,7 ★★★★★ из 3 отзывов
 Опыт работы с 2018 г/года
 Еще 61 объект



12 фото

64 м² Площадь
 3 из 4 Этаж
 Свободно Помещение

Продаю помещение свободного назначения, в центре города, в Удинском Пассаже. Помещение площадью 64 кв. м., расположено на 3 этаже блока Г. Сделан хороший ремонт. Помещение разделено на 2 части. Подойдет под все виды деятельности. Покупая данную коммерческую недвижимость вы обеспечиваете себя и своих близких в будущем. Помещение станет отличным толчком для вашего бизнеса либо будет приносить постоянный стабильный доход. Звоните, ответу на интересующие вас вопросы.

Улан-Удэ о вокала, круп
 Гроулинг, покер/ста, на большой
 отпус. Вы или очень похвалите!

Написать

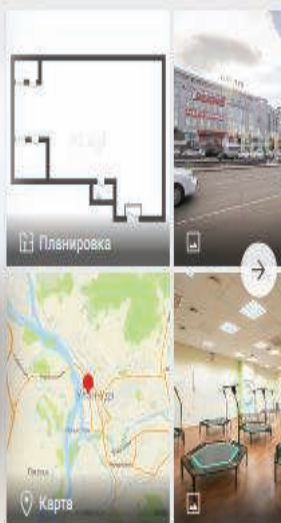
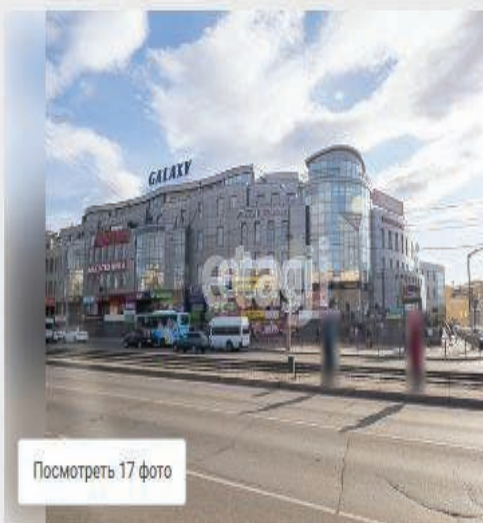
Узнать больше

Тентовые ангары
 и склады,
 Минимальный заказ
 от 200 кв.м
 Тентовые ангары для любого
 бизнеса. Стремительное
 наращивание ангаров под ключ!

Узнать больше

<https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/285510333/>

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



Оюна Александровна
+7 964 402 20 65

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XX XX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Готовый бизнес, 133м²

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



8 400 000 Р

63 158 Р/м²

Стоимость услуг
для покупателя бесплатно

[Рассчитать ипотеку](#)

Описание

Изменено: 14.03.23

В продаже Готовый бизнес в самом центре города! Расположен в одном из самых популярных Торговых Центров - "Гэлакси". 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 тренеры. Окупаемость 4-5 лет.

Выполнен современный ремонт, есть собственный санузел.

Звоните, выберем удобное для вас время просмотра! А так же рассмотрим все варианты оплаты! ЗВОНИТЕ!

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7170222/>


avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_44.4_m_2609413301

Недвижимость · Коммерческая недвижимость · Продам · Бизнес-помещение

Продам офисное помещение, 44.4 м²

3 330 000 Р 75 000 Р за м²

Добавить в избранное · Сравнить · Добавить закладку



8 914 830-65-61

Написать сообщение Свяжитесь с продавцом за 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще варианты? · Так же интересно? · Когда можно посмотреть?

Станислав Улан-Уда
Клиент Avito
На Avito с января 2015
Рейтинг продавца

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Мелана


О помещении

Общая площадь: 44.4 м² · Планировка: открытая
Этаж: 2 · Тип сделки: продажа
Оценка: чистовая

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Уда, ул. Балтажинова, 17
р-н Советский · Показать карту

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_44.4_m_2609413301



3 330 000 Р 75 000 Р за м²

8 914 830-65-61

Написать сообщение Свяжитесь с продавцом за 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте

Еще варианты? · Так же интересно? · Когда можно посмотреть?

Станислав Улан-Уда
Клиент Avito
На Avito с января 2015
Рейтинг продавца

Подписаться на продавца

Описание

Продается помещение свободного назначения в самом центре города в торговом комплексе Удинский пассаж, помещение расположено на 2 этаже, блок Е, площадь 44.4 кв.м., вход с двух сторон. Внутри выполнен косметический ремонт, на полу плитка. Прекрасная транспортная развязка и инфраструктура позволит Вам с легкостью добираться до любого района города. В данный момент в помещении находится арендаторы. Покупка коммерческой недвижимости хороший вариант вложения денег! Один собственник. Документы все готовы к продаже. Дри, описание: современный ремонт, также имеются: пожарная сигнализация, охранная сигнализация Номер в базе: 8417857. Район: Центр города.

О здании

Тип здания: торговый центр · Планировка: на улице

№ 2609413301 · 25 марта в 10:03 · 2015 просмотров (x5 закладок) · Показать все

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_44.4_m_2609413301

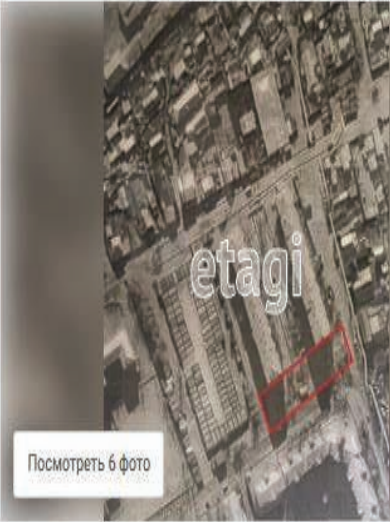
The screenshot displays a web browser window with the URL <http://ulm-ide.rosot.ru/real/commercial/230670220/>. The main listing is for "Коммерческая земля, 6 сот." (Commercial land, 6 plots) located in Бурятия респ., Улан-Удэ, р-н Советский, ул. Борзова, Невское. The price is 6 500 000 Р (1 000 000 Р за сот.) and the contact number is +7 902 563-87-78. Below the main image are smaller thumbnails and a "4 фото" button. To the right, there are several advertisements: "агентство недвижимости Terra" with a "Документы проверены" badge; "Оксана Дроздова" (agent); "3-к квартира 70 м², А.А. Вахова. 7 899 000 Р" (3-room apartment, 70 sqm, A.A. Vakhova, 7 899 000 R); and "Надежные унты СЛЕД на 10 лет! Приходите на Бабушкина 22Б" (Reliable gaiters SLED for 10 years! Come to Babushkina 22B). At the bottom, there is a "Позвоните" button and a "Открыть сайт" button. The Windows taskbar at the bottom shows the date 16.12.2023 and time 16:17.

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


ЭТАЖИ Улан-Удэ +7(3012) 30-27-27 Мы на связи 24/7 RU / RUB + Добавить объявление Войти

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 фото



Жаргал Николаевич
+7 964 407 35 52

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XX XX

Перезвоните мне

Отправляя заявку, вы соглашаетесь на обработку персональных данных

Земельный участок, 17 сот. **12 800 000 Р**
+4 000 000 Р
р-н Батарейка, ул. Ермаковская 752 941 Р/сот.

На карте

Информация по стоимости услуг отсутствует

В избранное

[Рассчитать ипотеку](#)

Описание

Изменено: 17.03.23

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 пешех клиентов и на автомобилях. Несколько подъездных путей. Звоните, расскажем, покажем!

→ avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_31sot_izhs_2296857544

Недвижимость · Земельные участки · Улицы · Поселений (ИЖС)

Участок 31 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Сохранить](#) [Добавить заметку](#)


Об участке

Площадь: 31 сот.

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, квартал ЭкоГород, р-н Октябрьский

[Скрыть карту](#)



Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще вопросы?](#) [Тема уже есть?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь: Частный продавец

[Подписаться на продавца](#)

№ 2296857544 · 6 марта в 10:42 · 441 просмотр (10 недель)

[Посмотреть](#)