



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 № 240-1/23

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>	26 сентября 2023 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	29 сентября 2023 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 20 от 26.09.2023г. 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 № 20 от 26.09.2023 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.	03:24:01 1206:1767	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.
3	03-АА №624116 от 15.04.2010 г.	03:24:01 1206:1766	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.
4	03-АА №624115 от 15.04.2010 г.	03:24:01 1206:1768	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.
5	03-АА №624114 от 15.04.2010 г.	03:24:01 1206:1772	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.
6	03-АА №624118 от 15.04.2010 г.	03:24:01 1206:1770	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.
7	03-АА №013740 от 20.07.2010 г.	03:24:01 1206:1769	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.
8	03-АА №333692 от 23.05.2013 г.	03:24:01 1206:2025	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1
9	03-АА №333691 от 23.05.2013 г.	03:24:01 1206:2024	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **26.09.2023 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с **26.09.2023г. по 29.09.2023 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: 26.09.2023г.

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): 26.09.2023г.

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

138 420 000

(сто тридцать восемь миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей

В том числе

№ п/п	Объект права	Кадастровый (условный) номер	Справедливая стоимость руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для строительства культурно-торгового комплекса. Площадь: общая 765 кв.м.	03:24:01 12 06:420	5 040 000



2	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	03:24:011206:2025	8 310 000
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	9 385 000
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	03:24:011206:1767	16 500 000
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	03:24:011206:1766	16 870 000
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	03:24:011206:1768	18 300 000
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	03:24:011206:1772	19 730 000
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	03:24:011206:1770	21 335 000
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	03:24:011206:1769	22 950 000
10	Итого		138 420 000

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, в редакции от 14.04.2022г. , 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

29.09.2023 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	28
3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости	31
3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	40
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	53
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	240-1/23 от 29.09.2023 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 20 от 26.09.2023 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, согласно документам предоставленным Заказчиком
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)	26.09.2023г.
Дата составления Отчета	29.09.2023г.
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, в редакции от 14.04.2022г. 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	138 420 000 рублей стоимость недвижимого имущества, в том числе 5 040 000 руб. стоимость земельного участка
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным	Не применялся

подходом		
Справедливая рассчитанная подходом	стоимость, затратным	Не использовался
Итоговая величина объекта оценки	стоимости	138 420 000 рублей стоимость недвижимого имущества, в том числе 5 040 000 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 № 20 от 26.09.2023 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, согласно документам
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 – 26.09.2023 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)	26.09.2023г.
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	Бадмацыренова Цыжигма Аюровна
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 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) № 433-121121/23/0325R/776/0000001/23-001683 от 19.06.2023г. с СПАО «Ингосстрах» / АО «Альфа-страхование».на период с 01.07.2023г. по 31.12.2024г.
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 Бадмацыреновой Ц.А., действующей на основании Устава

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»
ОГРН	1110327007438 Межрайонная ИФНС России № 2 по Республике Бурятия серия 03 № 001425064
Дата присвоения ОГРН	15 июня 2011 г
ИНН/КПП	0326499191/032601001
Местонахождение организации	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Контактная информация юридического лица	тел.8(3012) 21-83-12, 35-80-81, 60-94-11
Страховой полис	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2023 г по 19 июня 2024 г. Страховой полис № 23840B4FC0007., выдан 13.06.2023г.
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://tmpo.ru/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 неизменными 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 количество крупных торговых и развлекательных центров, современных кинотеатров, продуктовых супермаркетов, что позволяет жителям и гостям города комфортно пребывать на его территории.

Улан-Удэ — крупный железнодорожный узел (главный ход [Транссибирской магистрали](#), начальный пункт южной линии [ВСЖД](#) на [Наушки](#) и далее в [Монголию](#) и [Китай](#)).

Широтная федеральная автомагистраль «Байкал»: [P258](#) (M55) [Иркутск](#) — Улан-Удэ — [Чита](#) и меридиональная федеральная автомагистраль Улан-Удэ — [Кяхта](#) [A340](#). Автомобильные дороги регионального значения на [Курумкан](#), [Багдарин](#), [Хоринск](#), [Заиграево](#).

Международный аэропорт [Байкал](#) расположен в 15 км к западу от центра Улан-Удэ. Рейсы выполняют авиакомпании Победа, S7 Airlines, Hunnu Air, Нордавиа-региональные авиалинии, Ангара, ИрАэро, Якутия, Сибирская легкая авиация. Осуществляются международные перевозки по маршрутам в [Улан-Батор](#) (Монголия)-HUNNU AIR, [Пекин](#) (Китай)-S7 AIRLINES, а также чартерные рейсы в Таиланд-PEGAS FLY (ИКАР) С 29 ДЕКАБРЯ 2019 ГОДА. .

Городской транспорт включает трамвай, автобус, маршрутное такси. Перевозка пассажиров осуществляется по 44 постоянным и 14 сезонным автобусным и 4 трамвайным маршрутам. Суммарная протяженность автобусной сети — 1290,5 км, трамвайной (одиночного пути) — 91,6 км. Общий парк в начале 2021 года составил более 1700 ед, в том числе 111 муниципальных (53 автобуса большой и средней вместимости и 58 трамвайных вагонов), остальные коммерческие. В Улан-Удэ ежегодно перевозится до 75 миллионов пассажиров. Ежедневно услугами пассажирского транспорта пользуются более 260 тысяч горожан. До 80 % пассажиров перевозится частным транспортом. На линию ежедневно выходит в среднем 1340 единиц автобусов, включая 21 большой вместимости, 119 средней вместимости и 1200 — малой вместимости, 45 трамвайных вагонов.

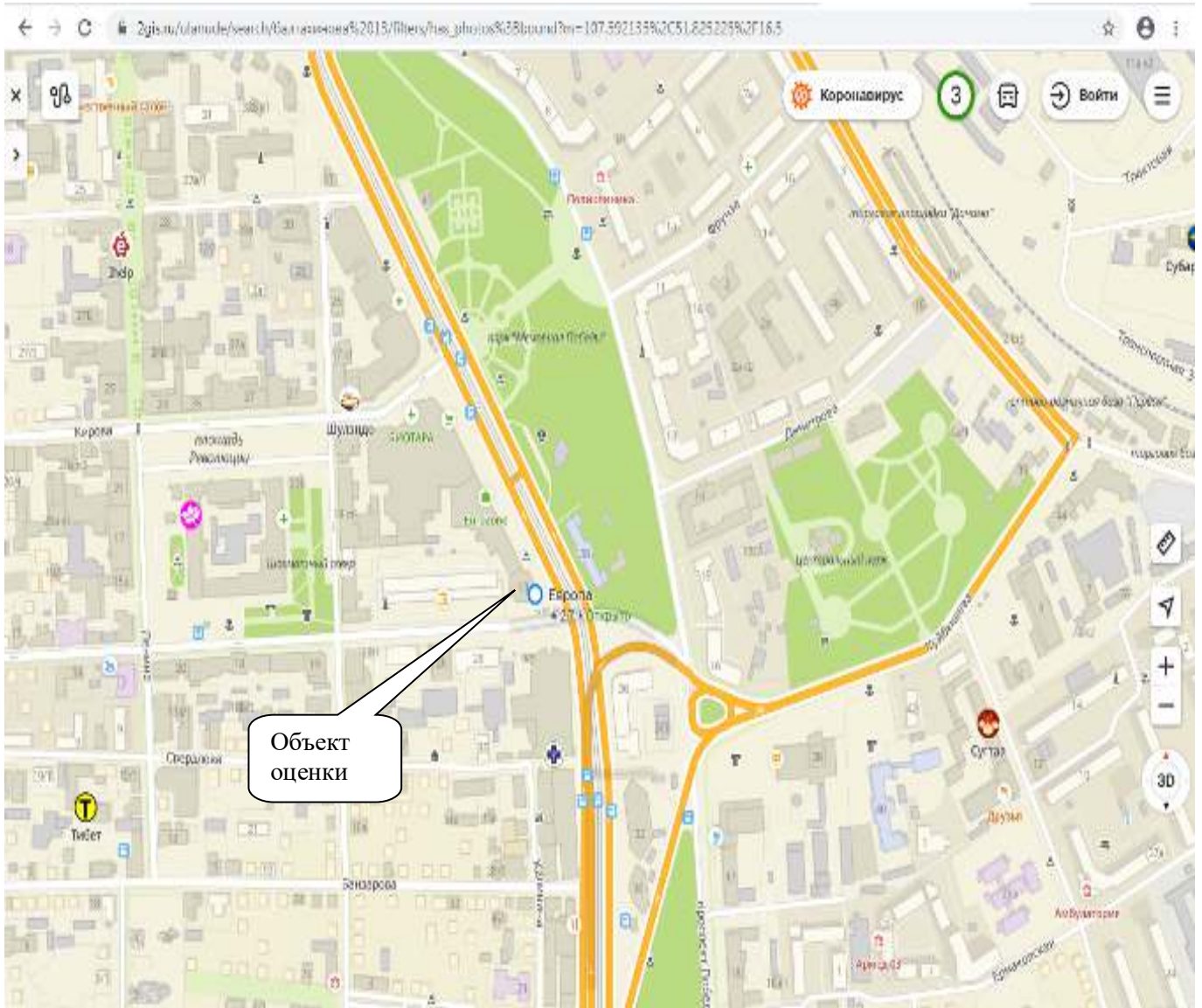


Рис.1. Местоположение объектов недвижимого имущества

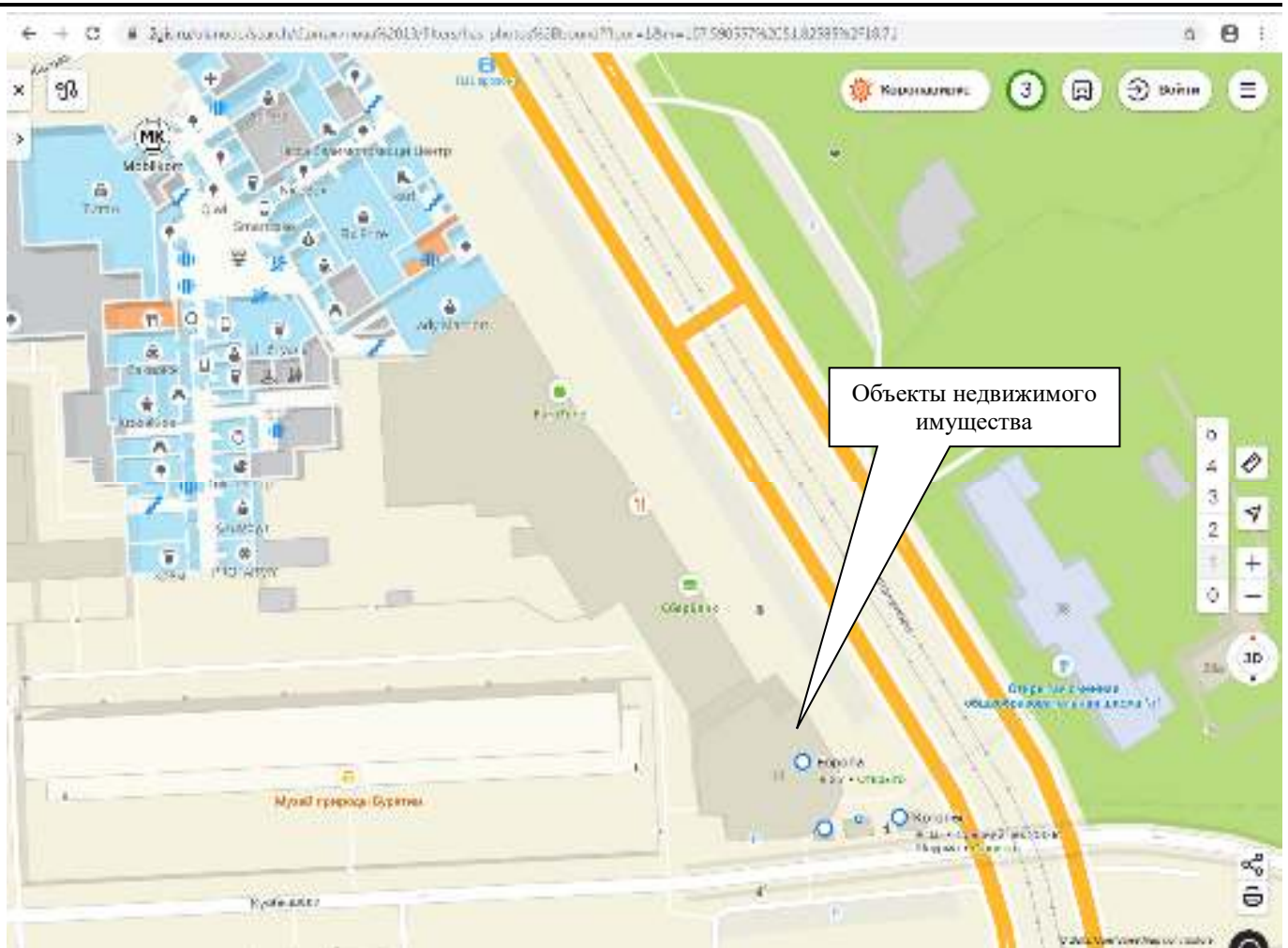


Рис. 2 . Локальное местоположение здания

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)

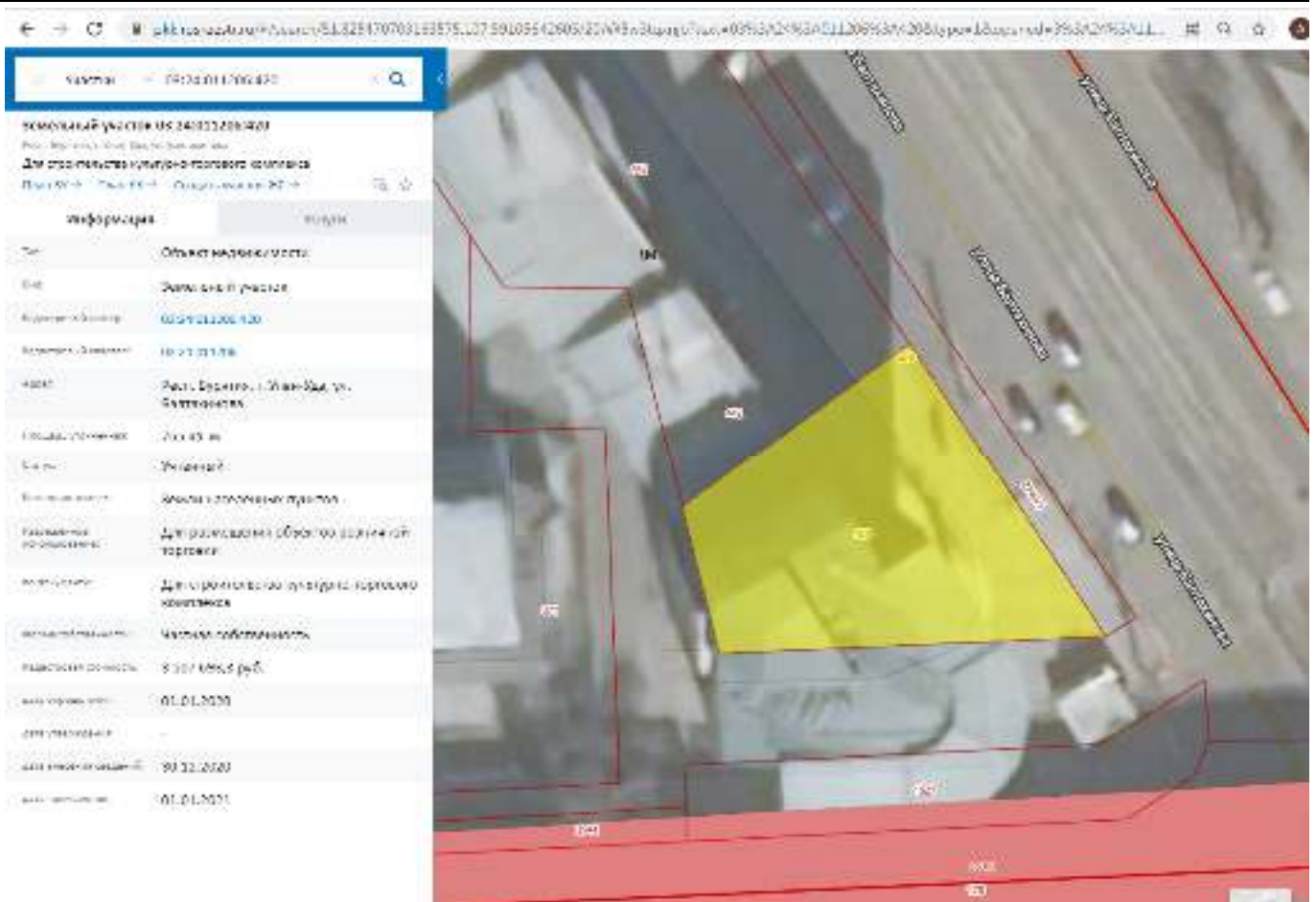


Рис. 3. Данные о земельном участке с публичной кадастровой карты

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 Экспликация 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

Экспликация по поэтажному плану

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 11. Характеристика местоположения

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

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

Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ)

Типовые зоны в пределах города	Описание зоны	Код
Центр города	Культурный и исторический центр. Наиболее престижный и дорогой район города. Чаще всего здесь располагаются основные здания городских служб (здания администраций города, государственных учреждений). На территории обычно располагаются памятники культуры и архитектуры высокой значимости. Территория «старого города», если она есть. Застройка данного района наряду с типичной застройкой XX века, а также современными строениями, может включать в себя реконструированные здания постройки конца XIX – начала XX вв (или же более ранних периодов). Здесь также часто находятся театры, концертные залы, небольшие, но дорогие магазины, наиболее престижные бизнес-центры. В данной зоне возможно наличие пешеходных улиц с высокой концентрацией торговых объектов (формат стрит-ритейла). В то же время здесь обычно не размещаются производственные здания, базы и складские объекты. Центр города может быть только один в отличие от любой другой зоны	I

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

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 соответствии 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 находится оцениваемый объект – Республики Бурятия.

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

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

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».

Российская экономика июль- август 2023г.⁶

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,0% г/г (+5,7% г/г в июне), а уровень двухлетней давности на +0,8% (+0,3% в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,1% г/г (+1,6% г/г за I полугодие 2023 г.).

2. Промышленное производство в июле выросло на +4,9% г/г после +5,8% г/г в июне (к уровню двухлетней давности +5,4% после +4,3%). С учётом сезонности – рост на +0,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев 2023 г. индекс промышленного производства составил +2,6% г/г (+2,2% г/г за I полугодие 2023 г.). Уточнены данные за 2022 г. и I полугодие 2023 г. в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающие производства в июле сохранили высокие темпы прироста: +9,5% г/г после +11,8% г/г в июне. При этом эффект низкой базы прошлого года больше не оказывает существенного влияния (в июле 2022 г. +0,4% г/г). С учётом фактора сезонности также рост выпуска (+0,5% м/м SA). Сохраняются опережающие темпы и к уровню двухлетней давности: в июле +9,9% после +8,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора ускорился до +6,1% г/г (за I полугодие 2023 г. +5,5% г/г). Подробная информация по отдельным отраслям обрабатывающей промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Июль 2023 года».

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

⁶ https://www.economy.gov.ru/material/file/f74a05d36f6bba811dc31532c7203b6c/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_iyul_avgust_2023_goda.pdf

4. Добыча полезных ископаемых по итогам июля улучшила показатели до -1,5% г/г после -2,0% г/г месяцем ранее на фоне ускорения роста добычи угля (+4,4% г/г) и добычи прочих полезных ископаемых (+7,9% г/г). С устранением сезонного фактора динамика выпуска составила -0,4% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года выпуск добывающего сектора снизился на -1,3% г/г (за I полугодие 2023 г. – аналогичная динамика). К уровню двухлетней давности добывающий сектор второй месяц подряд демонстрирует околонулевую динамику.

5. Инвестиционная активность по итогам 2 квартала 2023 г. оказалась значительно выше ожиданий и прогнозных оценок. Рост по полному кругу организаций: +12,6% г/г после +0,7% г/г кварталом ранее, с учётом фактора сезонности +6,3% кв/кв SA. Общий объём инвестиций составил 7,0 трлн руб. К уровню двухлетней давности также существенный рост (+16,3%). По итогу I полугодия 2023 г. инвестиции продемонстрировали динамику, аналогичную I полугодью 2022 г. (+7,6% г/г). Основной прирост инвестиций во 2 квартале 2023 г. был обеспечен за счёт собственных средств организаций: +18,2% г/г после -3,9% г/г кварталом ранее (по крупным и средним организациям в реальном выражении). Также значительную поддержку продолжают оказывать бюджетные источники: +15,2% г/г после +15,6% г/г ранее. При этом активно росли вложения как за счёт средств федерального бюджета (+15,9% г/г после +38,7% г/г), так и региональных бюджетов (+20,0% г/г после -0,5% г/г).

6. Темпы роста объёма работ в строительстве в июле оставались высокими: +6,5% г/г после +10,0% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +13,4% (+10,0% месяцем ранее). С исключением сезонности -1,3% м/м SA после -4,2% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,7% г/г (по итогам I полугодия +9,2% г/г).

7. В июле прирост объёмов оптовой торговли ускорился до +24,3% г/г (после +18,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности сохраняется снижение на -8,9% (-9,0% в июне). С исключением сезонности объём оптовой торговли увеличился на +0,4% м/м SA (-2,3% м/м SA в июне после значительного роста на +8,4% м/м SA в мае). По итогам 7 месяцев объёмы превысили уровень прошлого года на +3,5% г/г (+0,4% г/г по итогам I полугодия 2023 г.).

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле составил -3,2% г/г (рост на +2,6% г/г в июне), в основном, за счёт эффекта высокой базы после рекордного урожая зерновых в прошлом году. К уровню двухлетней давности в июле рост составил +4,3% г/г (+11,0% месяцем ранее). С учётом сезонности снижение на -5,4% м/м SA (-0,4% м/м SA в июне). В целом за 7 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства вырос на +1,4% г/г (по итогам I полугодия +2,9% г/г). По предварительным данным Росстата, в июле в животноводстве продолжается рост производства основных продуктов: мясо +2,3% г/г после +2,9% г/г в июне, яйца +2,0% г/г после +0,5% г/г, молоко +1,4% г/г после +1,8% г/г.

9. Грузооборот транспорта (без трубопроводного) в июле вырос на +2,5% г/г (+3,1% г/г в июне). Наблюдалось ускорение прироста грузооборота железнодорожного транспорта (+2,7% г/г после +1,9% г/г в июне), а также сохранение высоких темпов роста по автомобильному транспорту (+11,2% г/г после +19,2% г/г ранее). К уровню двухлетней давности: +1,0% после +1,5% ранее. С исключением сезонности рост в июле составил +0,5% м/м SA после -0,5% м/м SA в июне. В целом за 7 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г.

10. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в июле ускорился: +25,5% г/г после +24,5% г/г в июне. В месячном выражении темпы роста составили +2,1% м/м SA после +1,9% м/м SA в июне. Кредитование юридических лиц в рублях продолжило расти высокими темпами: +29,8% г/г после +28,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы роста ускорились до +2,1% м/м SA (+1,9% м/м SA в июне). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +18,3% г/г по сравнению с +17,4% г/г в июне. С исключением сезонности рост практически сохранился на прежнем уровне +1,6% м/м SA (+1,7 м/м SA месяцем ранее).

11. Потребительская активность продолжила ускоряться в июле. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле вырос на +9,1% г/г после +8,9% г/г в июне (+2,9% к июлю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. За 7 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +3,1% г/г. Оборот розничной торговли в июле ускорился до +10,5% г/г после +10,0% г/г в июне (+0,4% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,2% м/м SA после +1,1% м/м SA. В целом за 7 месяцев текущего года показатель вырос на +2,4% г/г. Платные услуги населению в июле выросли на +4,7% г/г после +5,0% г/г (+8,8% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности +0,5% м/м SA после +0,6% м/м SA в июне. За 7 месяцев текущего года рост составил +4,0% г/г. Оборот общественного питания сохранил наиболее высокие темпы роста в июле: +11,0% г/г после +12,2% г/г месяцем ранее (+16,2% к июлю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,5% м/м SA после +0,4% м/м SA в июне. С начала текущего года общепит вырос на +14,1% г/г.

12. В июле инфляция составила 4,3% г/г (в июне – 3,3% г/г). По состоянию на 28 августа 2023 г. инфляция год к году 5,0% (на 21 августа – 4,9% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле составил +2,9% г/г (-0,9% г/г в июне). В целом по промышленности +4,1% г/г после нулевой динамики месяцем ранее.

13. На рынке труда сохраняется положительный тренд на рост заработных плат. В июне 2023 г. (по последней оперативной информации) в номинальном выражении рост на +14,1% г/г после +16,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – на +10,5% г/г после +13,3% г/г. За I полугодие 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +12,7% г/г, реальной – +6,8% г/г. Рост заработной платы происходит на фоне продолжающегося снижения уровня безработицы – в июле в очередной раз был достигнут новый исторический минимум – 3,0% от рабочей силы.

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 20 сентября 2023 г.⁷

⁷https://www.economy.gov.ru/material/file/67a6595c7cd22dc9f9b2200e80e88416/o_tekushchey_cenovoy_situacii_20_sentyabrya_2023_goda.pdf

На неделе с 12 по 18 сентября 2023 г. инфляция сохранилась на уровне прошлой недели (0,13%, как и неделей ранее). Год к году рост цен составил 5,45% г/г. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,25% на фоне удорожания плодоовощной продукции и других продуктов питания. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен не изменились (0,21%). При этом на электро- и бытовые приборы снижение цен ускорилось, а на легковые автомобили рост цен замедлился. Сдерживающее влияние на инфляцию оказало снижение цен в секторе услуг (-0,16%) за счет возобновления удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-3,46%).

Потребительская инфляция с 12 по 18 сентября

1. На неделе с 12 по 18 сентября 2023 г. темпы роста потребительских цен не изменились (0,13%, как и на неделе с 5 по 11 сентября 2023 года). Год к году инфляция составила 5,45% г/г после 5,33% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,25% после роста на 0,10% неделей ранее. Возобновилось удорожание плодоовощной продукции (0,66% после -0,90%), снижение цен на овощи «борщевого» набора не компенсировало рост цен на огурцы и помидоры. Продолжили расти цены на продукты питания за исключением овощей и фруктов (0,22% после 0,18%) на фоне удорожания мясопродуктов (мясо кур, свинина, говядина), масложировой продукции, яиц, а также хлебобулочных изделий. При этом продолжилось удешевление сахара и муки, снизились цены на молочную продукцию.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен не изменились (0,21%, как и неделей ранее). На легковые автомобили рост цен замедлился до 0,03% (0,23% неделей ранее) при снижении темпов удорожания как отечественных, так и импортных автомобилей. Ускорилось снижение цен на электро- и бытовые приборы (-0,09% после -0,02%), на строительные материалы рост цен замедлился (0,15% после 0,17%). Вместе с тем возобновился рост цен на обувь, одежду и белье, моющие и чистящие средства, а также медицинские товары. На автомобильный бензин и дизельное топливо цены продолжили расти (0,79% и 2,03% соответственно).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг цены снизились (-0,16% после роста на 0,13% неделей ранее). На туристические услуги дефляция возобновилась (-1,63% после роста на 1,01%) за счет снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-3,46% после роста цен на 2,52%) и ускорения удешевления услуг санаториев. На бытовые услуги рост цен замедлился (0,04% после 0,07%) за счет снижения темпов роста цен на стирку женскую и ремонт телевизоров.

Мировые рынки.

5. На неделе с 12 по 18 сентября на мировых рынках продовольствия цены немного скорректировались вверх на 0,3 % (-1,7 % неделей ранее). В годовом выражении в сентябре продовольствие подешевело на 0,4%. После снижения на прошлой неделе выросли котировки на пшеницу в США (+5,5%) и во Франции (+2,2%), а также на сахар-сырец (+1,0%). Подорожала кукуруза (+1,8%). Продолжили снижаться цены на белый сахар (-1,4%), пальмовое масло (-1,0%) и свинину (-2,4%). Подешевели соевые бобы (-1,1%). Стабилизировались котировки на соевое масло и говядину.

6. На мировом рынке удобрений цены скорректировались вниз на -0,3% (+1,1% неделей ранее) за счет снижения стоимости азотных удобрений (-0,7%). Стабилизировались цены на смешанные удобрения. В годовом выражении в сентябре котировки на удобрения упали на 37,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на -0,6% (-0,7% неделей ранее) за счет удешевления металлического проката (-1,5%) арматуры (-1,2%) и лома черных металлов (-1,1%). Выросла стоимость железной руды (+1,4%). В годовом выражении в сентябре черные металлы подешевели на -1,6% г/г.

8. На рынке цветных металлов цены скорректировались немного вверх на 0,2% (-1,0% неделей ранее). Продолжила расти стоимость алюминия (+1,1%). Продолжили снижаться цены на медь (-0,4%) и никель (-0,2%). В годовом выражении в сентябре цветные металлы подешевели на -0,9% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁸

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – июле 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 89,1 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 106,8 %, обрабатывающих производствах – 71,9 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 106,7 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 116,7 %.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – июле 2023 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 8200,3 млн. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 106,1 %.

На конец июля 2023 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 394,8 тыс. голов (на 0,9 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2022 г.), из него коров – 148,9 (на 3,8 % меньше), поголовье свиней – 177,8 (на 21,2 % больше), овец и коз – 360,5 (на 0,6 % больше), птицы – 555,0 тыс. голов (на 9,6 % больше).

В январе – июле 2023 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 30,8 тыс. тонн, что на 17,7 % больше уровня января – июля 2022 года, молока – 46,6 тыс. тонн (снижение на 9,9 %), яиц – 53,4 млн. штук (на 0,7 % больше).

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – июле 2023 года составил 23797,7 млн. рублей или 89,3 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – июля 2022 года. В январе – июле 2023 года на территории республики введены в эксплуатацию 1731 жилых дома (4215 квартир)

⁸ <https://rosstat.gov.ru/region/doc11181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01830r.htm>

общей площадью 305,0 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 1,6 раза.

Оборот розничной торговли в январе – июле 2023 года составил 148,6 млрд. рублей или 104,4 % (в сопоставимых ценах) к январю – июлю 2022 года.

Индекс потребительских цен в июле 2023 года к июлю 2022 года составил 104,4 %, в том числе на продовольственные товары – 101,5 %, непродовольственные товары – 104,8 %, услуги – 109,1 %.

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в июне 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 67269,5 рублей, что больше на 15,4 % по сравнению с июнем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2023 года соответствовала 112,2 % к уровню июня 2022 года.

Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 августа 2023 года составила 0,4 млн. рублей. Задолженность по заработной плате уменьшилась по сравнению с 1 августа 2022 года на 98,5 %, по сравнению с 1 июля 2023 года осталась на прежнем уровне.

В государственных учреждениях службы занятости населения на конец июля 2023 года зарегистрированная численность безработных составила 2,9 тыс. человек или 68,7 % к соответствующему периоду 2022 года.

В январе – июне 2023 года в республике родилось 5005 человек, умерло – 5725, естественная убыль составила 720 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 8,1 %) и числа умерших (на 11,0 %).

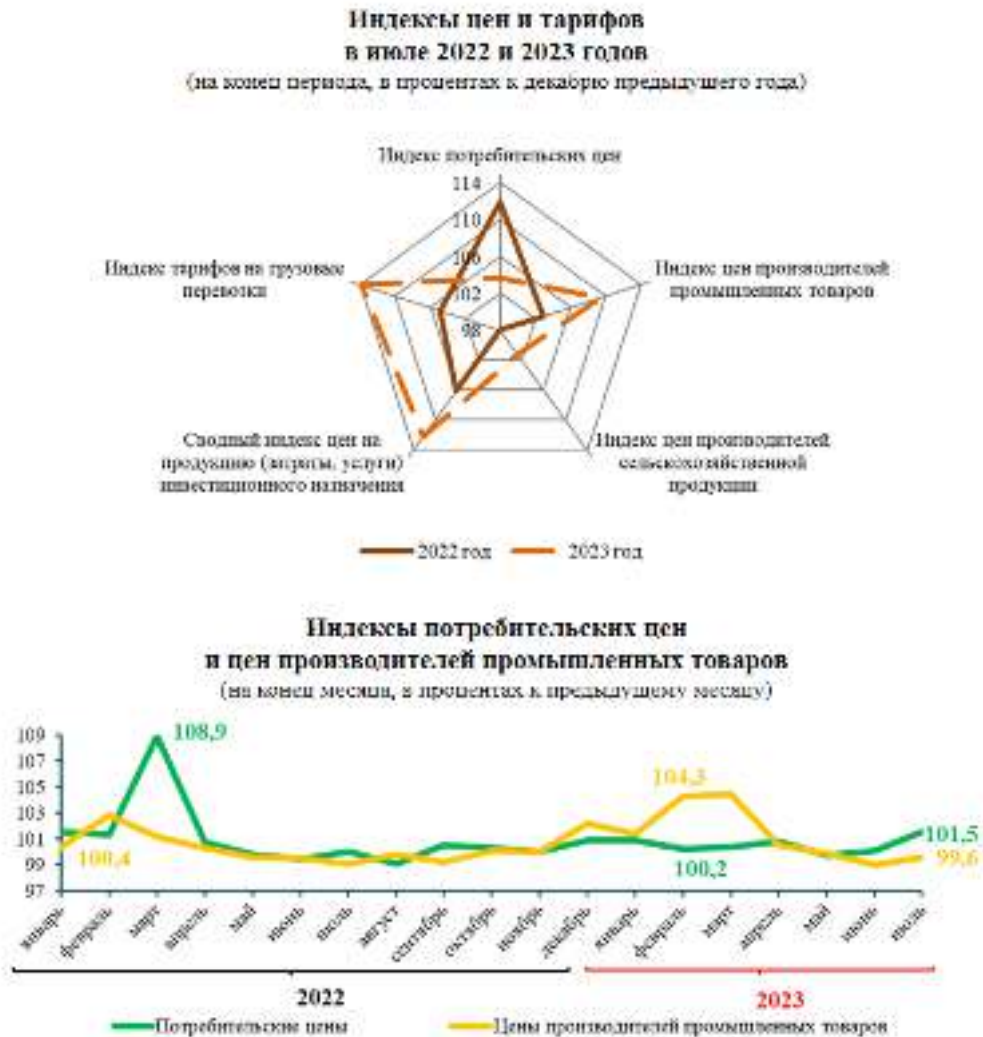


Рис.13. Данные о потребительских ценах в Республике Бурятия
<https://rosstat.gov.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01910r.htm>



Рис. 13. Данные о потребительских ценах в Республике Бурятия
<https://rosstat.gov.ru/region/doc1181/IssWWW.exe/Stg/db00/ib01910r.htm>

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

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

Таблица 5. Продолжение.

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

Рис. 14. Фрагмент из Справочника оценщика недвижимости. Земельные участки Часть 1. Под ред. Лейфера.Л.А. (Стр. 56-57).

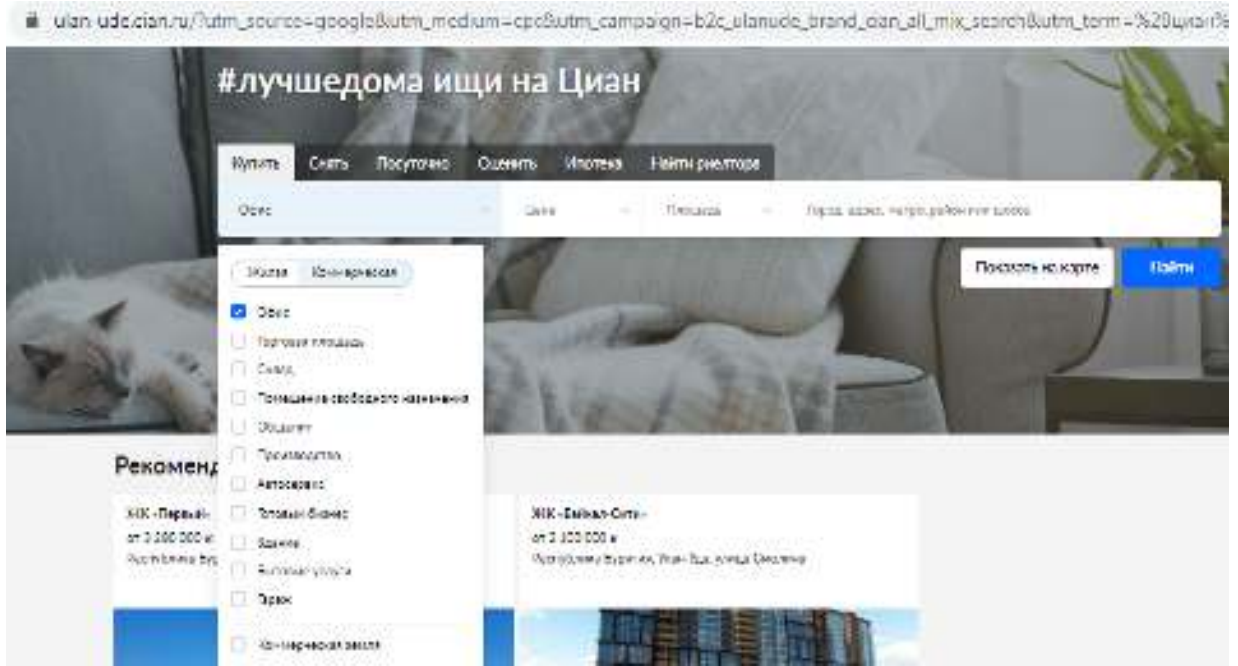


Рис. 15. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

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

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

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости.

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

Рынок коммерческой недвижимости

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

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

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

Далее рассматриваются предложения коммерческой недвижимости в Советском районе, в центральной части, так как в административном центре, и культурно-историческом центре подобная недвижимость наиболее сконцентрирована.



Торговая площадь ТЦ "Столичный"
31 500 ₽ 1 019 ₽ за м²
ул. Ленина, 44
р-н Советский
2 недели назад



Продам киоск
250 000 ₽ 13 889 ₽ за м²
ул. Борсоева, 2/2
р-н Советский
2 недели назад



Торговая площадь, 30 м²
350 000 ₽ 8 750 ₽ за м²
ул. Гоголя, 53
р-н Советский
2 недели назад



Торгово-офисные помещения 12,1 кв.м. г. Улан-Удэ, "
432 601 ₽ 36 050 ₽ за м²
Советская ул., 23А
р-н Советский
1 неделю назад



Торгово-офисные помещения 12,6 кв.м. г. Улан-Удэ, "
577 581 ₽ 48 132 ₽ за м²
Советская ул., 23А
р-н Советский
1 неделю назад



Торгово-офисные помещения 17,1 кв.м. г. Улан-Удэ, "
783 878 ₽ 46 110 ₽ за м²
Советская ул., 23А
р-н Советский
1 неделю назад

Рис. 17. Предложения о продаже коммерческих площадей.



Торгово-офисные помещения 26 кв.м. г.Улан-Удэ, "ар"
929 569 ₮ 35 753 ₮ за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 1 неделю назад



Продам помещение свободного назначения, 53.8 м²
960 000 ₮ 17 844 ₮ за м²
 ул. Борсоева, 109
 р-н Советский
 3 недели назад



Свободного назначения, 29 м²
1 290 000 ₮ 43 000 ₮ за м²
 ул. Банзарова, 32
 р-н Советский
 3 недели назад



Офис, 150
1 500 000 ₮ 10 000 ₮ за м²
 класс В
 пл. Советов
 р-н Советский
 1 неделю назад



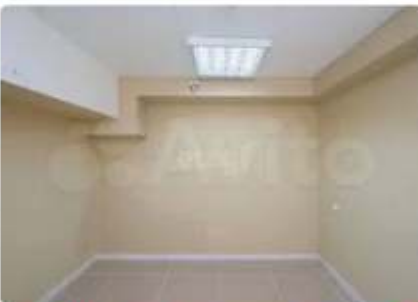
Свободного назначения, 81.8 м²
1 999 999 ₮ 24 450 ₮ за м²
 ул. Борсоева, 109
 р-н Советский
 5 дней назад



Свободного назначения, 200 м²
2 150 000 ₮ 10 750 ₮ за м²
 ул. Борсоева, 105к10
 р-н Советский
 3 недели назад



Офис свободного назначения 21м² в ктк Гэлэкси
2 300 000 ₮ 109 524 ₮ за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 1 неделю назад



Продам офисное помещение, 35.7 м²
2 900 000 ₮ 81 232 ₮ за м²
 ул. Балтахинова, 17
 р-н Советский
 3 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 99 м²
3 245 000 ₮ 32 778 ₮ за м²
 Кабанская ул., 24
 р-н Советский
 1 неделю назад



Офис, 36 м²
3 350 000 ₮ 93 056 ₮ за м²
 ул. Балтахинова, 17
 р-н Советский
 1 неделю назад



Торговая площадь, 40 м²
3 999 000 ₮ 99 975 ₮ за м²
 Коммунистическая ул., 41Б
 р-н Советский
 3 недели назад



Свободного назначения, 75 м²
4 400 000 ₮ 58 667 ₮ за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 6 дней назад

Рис. 17 Предложения о продаже коммерческих площадей в Советском районе



Свободного назначения, 64 м²

4 499 999 ₽ 70 312 ₽ за м²

ул. Балтахинова, 17
р-н Советский
1 час назад



Торговая площадь, 40 м²

4 500 000 ₽ 112 500 ₽ за м²

Республика Бурятия, Улан-Удэ,
садоводческое товарищество Весна, 403
р-н Советский
2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 54.5 м²

4 500 000 ₽ 82 569 ₽ за м²

ул. Строителей, 33
р-н Советский
2 недели назад



Торгово-офисные помещения
126,2 кв.м. г. Улан-Удэ

4 527 843 ₽ 35 935 ₽ за м²

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



Торговая площадь, 24.5 м²

4 700 000 ₽ 191 837 ₽ за м²

ул. Ленина, 44
р-н Советский
5 дней назад



Офис, 63.2 м²

4 990 000 ₽ 78 956 ₽ за м²

ул. Балтахинова, 17
р-н Советский
2 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 80.4 м²

5 000 000 ₽ 62 189 ₽ за м²

Дорожная ул., 36А
р-н Советский
5 дней назад



Свободного назначения, 75 м²

5 000 000 ₽ 66 667 ₽ за м²

Советская ул., 23А
р-н Советский
6 дней назад



Торгово-офисные помещения 114 кв.м. г. Улан-Удэ, "а"

5 054 007 ₽ 44 333 ₽ за м²

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



Продается помещение 51,5 кв м

5 150 000 ₽ 99 903 ₽ за м²

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



Продам офисное помещение, 86.1 м²

5 300 000 ₽ 61 556 ₽ за м²

ул. Балтахинова, 17
р-н Советский
3 недели назад



Продам офисное помещение, 92.3 м²

5 500 000 ₽ 59 588 ₽ за м²

ул. Ленина, 24
р-н Советский
1 неделю назад

Рис. 17. Предложения о продаже коммерческих площадей.



Коммерческая недвижимость в центре города, 30.5 м²

5 500 000 Р 180 328 Р за м²

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



Свободного назначения, 63.4 м²

6 000 000 Р 94 637 Р за м²

микрорайон Аэропорт, 24
р-н Советский
2 дня назад



Офис, 36 м²

6 000 000 Р 166 667 Р за м²

ул. Смолина, 77
р-н Советский
3 недели назад



Свободного назначения, 138 м²

6 300 000 Р 45 652 Р за м²

ул. Кирова, 22
р-н Советский
1 неделю назад



Торгово-офисные помещения 176,1 кв. м. г. Улан-Удэ

6 318 187 Р 35 899 Р за м²

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



Торговая площадь, 38.3 м²

6 500 000 Р 169 713 Р за м²

ул. Ленина, 44
р-н Советский
4 дня назад



Торгово-офисные помещения 331,8 кв. м. г. Улан-Удэ, "

9 893 447 Р 29 890 Р за м²

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



Свободного назначения, 423 м²

10 000 000 Р 23 641 Р за м²

Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Калинина, 11
р-н Советский
2 недели назад



Свободного назначения, 145 м²

10 500 000 Р 72 414 Р за м²

ул. Кирова, 22
р-н Советский
1 неделю назад



Помещение на Арбате

12 200 000 Р 254 167 Р за м²

ул. Ленина, 31
р-н Советский
2 недели назад



Свободного назначения, 78 м²

12 300 000 Р 157 692 Р за м²

Советский район
р-н Советский
3 недели назад



Торговая площадь, 125 м²

12 600 000 Р 100 800 Р за м²

ул. Кирова, 22
р-н Советский
1 неделю назад

Рис. 17. Предложения о продаже коммерческих площадей.



Офисное помещение, 300 кв.м
15 000 000 Р 50 000 Р за м²
 Советская ул., 14
 р-н Советский
 1 неделю назад



Помещение свободного назначения, 115 м²
16 800 000 Р 146 087 Р за м²
 ул. Свердлова, 13
 р-н Советский
 1 неделю назад



Свободного назначения, 300 м²
17 000 000 Р 56 667 Р за м²
 Советская ул., 14
 р-н Советский
 2 недели назад



Торговая площадь, 82.8 м²
17 500 000 Р 211 353 Р за м²
 ул. Смолина, 79
 р-н Советский
 2 недели назад



Торговая площадь, 75.4 м²
18 000 000 Р 238 727 Р за м²
 ул. Балтахинова, 15
 р-н Советский
 3 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 96.8 м²
20 000 000 Р 206 612 Р за м²
 Корабельная ул., 47
 р-н Советский
 1 день назад



Офис, 2700 м²
100 000 000 Р 37 037 Р за м²
 ул. Ленина, 49А
 р-н Советский
 6 дней назад



Свободного назначения, 2220.2 м²
130 000 000 Р 58 553 Р за м²
 Корабельная ул., 32
 р-н Советский
 2 недели назад



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



Торговая площадь, 2031.3 м²
142 000 000 Р 69 906 Р за м²
 ул. Смолина, 81
 р-н Советский
 1 неделю назад



Эксклюзивное здание Республика Бурятия 16 465 м²
700 000 000 Р 42 514 Р за м²
 ул. Борсоева, 19Б
 р-н Советский
 3 дня назад

Рис. 17. Предложения о продаже коммерческих площадей в Советском районе













 <p>Просмотрено</p>		 <p>Просмотрено</p> <p>отличное место для строительства здания под магазин либо общепит!!</p>
<p>Участок 61 сот. (промназначения) 630 000 Р 10 328 Р за сотку с. Ошурково 3 недели назад</p>	<p>Участок 80,4 сот. (промназначения) 750 000 Р 9 328 Р за сотку Октябрьский район 1 неделю назад</p>	<p>Участок 5,4 сот. (промназначения) 1 650 000 Р 305 556 Р за сотку микрорайон Шишковка 1 неделю назад</p>
		
<p>Участок 21 сот. (промназначения) 2 000 000 Р 95 238 Р за сотку микрорайон Исток, Полевая ул., 29 2 дня назад</p>	<p>Участок 5,6 сот. (промназначения) 2 200 000 Р 392 857 Р за сотку ул. Шаляпина 3 недели назад</p>	<p>Участок 7,2 сот. (промназначения) 3 000 000 Р 416 667 Р за сотку Приречная ул., 2Вк1 3 недели назад</p>
		
<p>Участок 1,5 га (промназначения) 3 000 000 Р 20 000 Р за сотку Октябрьский район 3 недели назад</p>	<p>Участок 14 га (промназначения) 3 300 000 Р 2 357 Р за сотку Республика Бурятия, Занграевский район 6 дней назад</p>	<p>Участок 35 сот. (промназначения) 4 000 000 Р 114 286 Р за сотку Республика Бурятия, Тарбагатайский район, село Вознесеновка 5 дней назад</p>
	 <p>Просмотрено</p>	
<p>Участок 7,9 сот. (промназначения) 4 298 000 Р 544 051 Р за сотку микрорайон Восточный, ул. Камова, 16 2 недели назад</p>	<p>Участок 4,5 сот. (промназначения) 5 800 000 Р 1 288 889 Р за сотку Октябрьский район</p>	<p>Участок 1 сот. (промназначения) 6 500 000 Р 6 500 000 Р за сотку Ключевская ул., 41 4 дня назад</p>

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



Участок 70 сот.
(промназначения)

6 650 000 Р 95 000 Р за сотку
микрорайон Кирзавод
2 недели назад



Участок 74,8 сот.
(промназначения)

7 700 000 Р 102 941 Р за сотку
Забайкальская ул., 2
1 неделю назад



Участок 9,2 сот.
(промназначения)

8 000 000 Р 869 565 Р за сотку
ул. Мокрова, 48
1 неделю назад



Участок 40,7 сот.
(промназначения)

8 000 000 Р 196 560 Р за сотку
пр-т Автомобилистов
2 недели назад



Участок 39 сот.
(промназначения)

9 000 000 Р 230 769 Р за сотку
с. Нижний Саянтуй, Молодёжная ул., 6
1 неделю назад



Участок 38 сот.
(промназначения)

11 800 000 Р 310 526 Р за сотку
с. Нижняя Иволга
6 дней назад



Участок 1,09 га
(промназначения)

12 000 000 Р 110 092 Р за сотку
с. Нижний Саянтуй, Молодёжная ул., 6
6 дней назад



Участок 74,4 сот.
(промназначения)

12 000 000 Р 161 290 Р за сотку
с. Поселье
1 неделю назад



Участок 48 сот.
(промназначения)

22 500 000 Р 468 750 Р за сотку
посёлок Верхняя Берёзовка
1 неделю назад



Участок 1,11 га (промназначения)

30 000 000 Р 270 270 Р за сотку
микрорайон Энергетик
3 недели назад



Участок 1,78 га (промназначения)


45 000 000 Р 252 809 Р за сотку
с. Нижний Саянтуй, Молодёжная ул., 6
3 дня назад



Участок 100 сот.
(промназначения)

61 500 000 Р 615 000 Р за сотку
Республика Бурятия, Улан-Уда, улица
Лимонова, 77А
3 недели назад

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




Коммерческая земля 5,5 сот. за 2,1 млн. руб.
УСН
Улан-Уда
Республика Бурятия, Улан-Уда, р-н Октябрьский, улица Паронова, 2

Код объекта: 836457. Продается участок в самом центре города, на овраге. Категория земель: земли населенных пунктов (земли населенных пунктов). Статус участка: промывочный. Кадастровый номер 03:04:003506:5. Рядом с участком проходит все коммуникации. Общая площадь...

+7 964 414-18... В избранное Пожаловаться

показать телефон
Написать сообщение
Профи
Документы
актента проверены

неделю назад




Коммерческая земля 40 сот. за 25 млн. руб.
УСН
Улан-Уда
Республика Бурятия, Улан-Уда, р-н Железнодорожный, улица Хоша Намсареева

Предлагаю к продаже земельный участок в одном из центральных районов г. Улан-Уда. Участок расположен на пересечении улиц Хоша-Намсареева и Жукеевского, выгодное расположение данного зем. Участка (проездная Приборо - Строительного Объединения) позволит использовать...

+7 902 565-16... В избранное Пожаловаться

показать телефон
Написать сообщение
Документы
актента проверены

5 часов назад



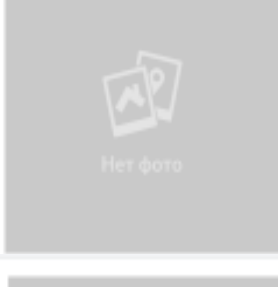
Коммерческая земля 0,4 га. за 4,5 млн. руб.
УСН
Улан-Уда
Республика Бурятия, Улан-Уда, р-н Октябрьский, Бийская улица

Земельный участок для размещения бокса, под крановые автокраностроения, 4 Сотки земли

+7 924 777-16... В избранное Пожаловаться

показать телефон
Написать сообщение

10 часов назад




Коммерческая земля 4 сот. за 1 млн. руб.
УСН
Восточный мкр
Республика Бурятия, Улан-Уда, р-н Железнодорожный, Восточный мкр

продаю земельный участок, в очень проходном месте, 400 м2, обмен

+7 964 401-44... В избранное Пожаловаться

показать телефон
Написать сообщение

год назад




Коммерческая земля 10 сот. за 5 млн. руб.
УСН
Улан-Уда
Республика Бурятия, Улан-Уда, р-н Октябрьский, Заводская улица

Участок под строительство магазина, расположен на первой линии право на автобусной остановке "105 квартал", 5ка строки 8.

+7 950 391-46... В избранное Пожаловаться

показать телефон
Написать сообщение

10 часов назад



Коммерческая земля 5,5 сот. за 13 млн. руб.
УСН
Улан-Уда
Республика Бурятия, Улан-Уда, р-н Октябрьский, Бакуридзе улица

После сделки рынок-покупатель получит земельный участок с деревянным зданием города Улан-Уда, на центральной дороге ул. Бакуридзе. Отлично место для офиса продаж (ШОУРУМ) детских устройств, малозатратное строительство: магазин, СТО, обш. и т.д. - Все инфо!

+7 951 629-00... В избранное Пожаловаться

показать телефон
Написать сообщение

неделю назад

рис. 18а. Предложение коммерческой земли на сайте Циан.ру https://ulan-ude.cian.ru/cat.php?cats%5B0%5D=commercialLandSale&deal_type=sale&engine_version=2&offer_type=of-fices&p=2®ion=4563

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 8 750 руб./ кв.м. до 254 167 руб. / кв.м., в среднем по городу на объекты различного назначения особенно в ТЦ цены лежат в диапазоне от 29 890- 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 93,28 руб./кв.м. до 3 000 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 23 636,36 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.

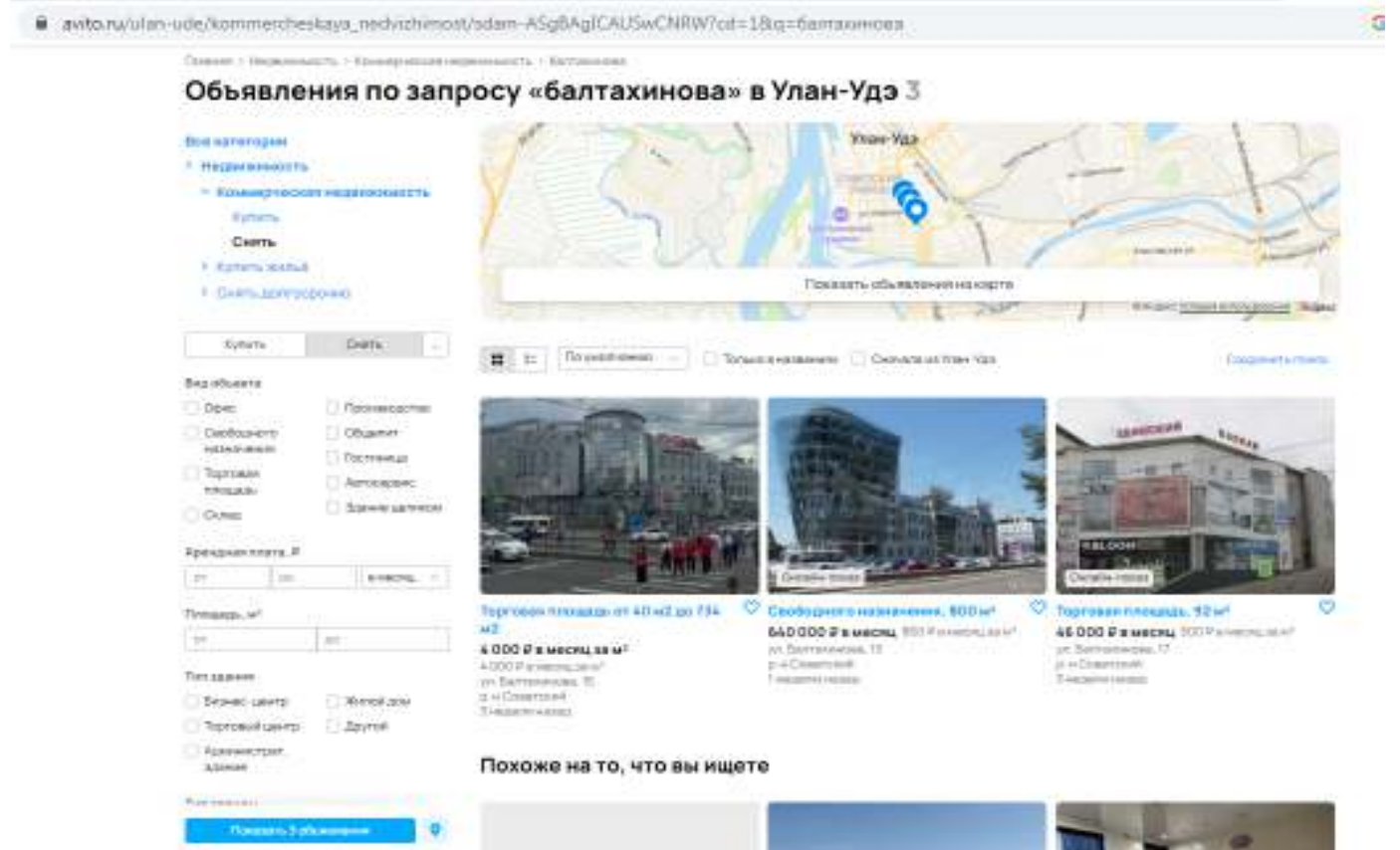


Рис.19. Предложений об аренде по ул. Балтахинова. Выявлено только 3 предложения.

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 соответствие с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2022 / Н.Новгород)

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

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

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

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0%	17.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	9.2%	20.8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5%	18.5%
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2%	17.8%
5. Объекты свободного назначения	15.0%	9.5%	20.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0%	24.0%

Рис. 20. 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. 20а. 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 8 750 руб./ кв.м. до 254 167 руб. / кв.м., в среднем по городу на объекты различного назначения особенно в ТЦ цены лежат в диапазоне от 29 890- 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.

Земли промышленности . цены на такие участки варьируются от 93,28 руб./кв.м. до 3 000 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 23 636,36 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 котируемую 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, котируемая на рынке, который не является активным для идентичной единицы, удерживаемой другой стороной как актив.

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходы 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, а так же многие предприниматели или собственники предпочитают сдавать помещения не через интернет ресурсы.. 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 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 / социальное обслуживание	коммерческое использование, для Торгово-делового комплекса	коммерческое использование, для коммерческой застройки
Цена предложения, руб.	оценка	5 800 000	12 800 000	35 000 000
Дата предложения	оценка	16.07.2023	17.03.2023	06.03.2023
Общая площадь, кв.м.	765	450	1700	3100
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	12 888,89	7 529,41	11 290,32
Собственность	общая долевая собственность 24395/43458	собственность	собственность	собственность
Местоположение	РБ, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 13.	Республика Бурятия, ул. Широких-Полянского, дом 32	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, благоустроен. По окружности тротуарная плитка.	Земельный участок расположен внутриквартально, в районе данного объекта, преобладают жилые дома, новостройки, среднеэтажное жилье, общественные здания, спортивные и образовательные школы	Земельный участок расположен на первой линии, в районе данного объекта, преобладают жилые дома, новостройки, магазины, хорошая доступность, школа, детский сад, торговые оптовые базы.	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. Многоквартирная жилая постройка	Центры административных районов города. Многоквартирная жилая постройка	вдоль крупной автомагистрали города, соединяющей района города
Ссылка		https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/230670228/	https://ulan-ude.etagi.com/commence/7560030/	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnnye_uchastki/uchastok_31sot._izhs_2_296857544

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	нежилое	нежилое
Цена предложения, руб.	оценка	2 900 000	4 999 999	5 000 000	2 400 000

Тип объекта	помещения в здании Делового (культурно-торгового) центра	помещение свободного назначения	помещение	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Дата предложения	оценка	29.08.2023	11.09.2023	19.09.2023	12.08.2023
Общая площадь, кв.м.	117/150,3	35,7	63,2	75	27,8
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	81 232,49	79 113,91	66 666,67	86 330,94
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, Улан-Удэ, Советская ул., 23А р-н Советский	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Советская ул., 23А р-н Советский
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	2	4	6	1
Состояние отделки	Сделан хороший качественный ремонт.	хорошая	хорошая	хорошая/ простая	хорошая/ простая
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 30 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 30 метрах.
тип Парковки	организованная / стихийная	стихийная	организованная/ стихийная	организованная/ стихийная	организованная/ стихийная
Ссылка на источник	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_35.7_m_2_928971571	https://ulan-ude.cian.ru/sale/commercial/285510333/	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_3376921784	https://onrealt.ru/ulan-ude/kypit-ofis/55901011

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 2022г», 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">Площадь, 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>1,26</td> <td>1,26</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>0,96</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>1,16</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>1,06</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>0,96</td> <td>0,97</td> <td>0,98</td> <td>0,99</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Площадь, сот.	аналог											0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	0-50	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,26	1,26	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	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00
Площадь, сот.	аналог																																																																																																																																																													
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000																																																																																																																																																			
0-50	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,26	1,26	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	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16																																																																																																																																																			
200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11																																																																																																																																																			
300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08																																																																																																																																																			
400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06																																																																																																																																																			
500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04																																																																																																																																																			
600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03																																																																																																																																																			
700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02																																																																																																																																																			
800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01																																																																																																																																																			
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00																																																																																																																																																			

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">Объект оценки</th> <th rowspan="2">под коммерческую застройку</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> <td>Центр города</td> <td></td> <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> <td>Центры деловой активности</td> <td></td> <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> <td>Зоны автомагистралей</td> <td></td> <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> <td>Индивидуальные жилые дома</td> <td></td> <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> <td>Многоквартирная жилая застройка</td> <td></td> <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> <td>Окраины города, промзоны</td> <td></td> <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 оценки	под коммерческую застройку	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 оценки	под коммерческую застройку				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. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12.5%</td> <td>8.0% - 16.0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15.0%</td> <td>8.2% - 20.8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13.0%</td> <td>7.5% - 18.5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12.5%</td> <td>7.2% - 17.8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15.0%</td> <td>8.5% - 20.5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17.5%</td> <td>11.0% - 24.0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 16.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	8.2% - 20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% - 17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5% - 20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%
	Класс объектов	Неактивный рынок																											
		Среднее		Расширенный интервал																									
	Цены предложений объектов																												
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 16.0%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	8.2% - 20.8%																											
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%																											
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% - 17.8%																											
5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5% - 20.5%																											
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%																											
2	-13																												
3	-13																												
4	-13																												
Корректировка на местоположение	1	0	<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>																										
	2	0																											
	3	0																											
	4	0																											

Корректировка на наличие отдельного входа	1 2 3 4	0 0 0 0	Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость. В данном случае корректировка не потребуется. все рассматриваемые объекты имеют схожий вид входа для подобной недвижимости, так как все нежилые помещения расположены в офисно-торговых комплексах.																																									
Корректировка на масштаб	1 2 3 4	0 0 0 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 в данном случае не потребуется, все объекты в диапазон до 125 кв.м. (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><i>Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</i></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>1.38</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>	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	1.38	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
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	1.38	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																																							
Корректировка на парковку	1 2 3 4	0 0 0 0	В данном случае поправка не потребуется так как, все рассматриваемые объекты имеют схожие типы парковки.																																									
Корректировка на этаж	1 2 3 4	+11 +11 +11 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. данное различие в небольших городах составляет 11%, следовательно корректировка для объектов аналогов № 1,2,3 составит +11%., объект аналог 4 расположен на 1-ом этаже, 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.																																									
Корректировка на площадь для объекта помещения площадью 150,3 кв.м. (в остальных случаях все корректировки одинаковы)																																												
Корректировка на масштаб	1 2 3 4	-12 -12 -12 -12	В данном случае диапазон площади оцениваемого объекта 125-300 кв.м. , все объекты аналоги расположены в меньших диапазонах площадей. Следовательно для данных объектов корректировка составит – 12%.																																									

Таблица 229. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел., цены продажи						
Объект оценки	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	1.38	1.78
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67
	от 750 до 1500	0.84	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. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12.5%</td> <td>8.0% - 17.0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15.0%</td> <td>8.2% - 20.8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13.0%</td> <td>7.5% - 18.5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12.5%</td> <td>7.2% - 17.8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15.0%</td> <td>8.5% - 20.5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17.5%</td> <td>11.0% - 24.0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	8.2% - 20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% - 17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5% - 20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%																					
Класс объектов	Неактивный рынок																																																	
	Среднее	Расширенный интервал																																																
Цены предложений объектов																																																		
1. Высокклассные офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%																																																
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	8.2% - 20.8%																																																
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%																																																
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.2% - 17.8%																																																
5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5% - 20.5%																																																
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%																																																
Корректировка на местоположение	1 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 -12 -12	<p>В данном случае диапазон площади оцениваемого объекта 125-300 кв.м. , все рассматриваемые объекты аналоги расположены в меньших диапазонах площадей. Следовательно для данных объектов корректировка составит – 12%</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">Объект оценки</th> <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></td> <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></td> <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></td> <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></td> <td>от 750 до 1500</td> <td>0.84</td> <td>0.73</td> <td>0.77</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> </tr> <tr> <td></td> <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 оценки	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	1.38	1.78		от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67		от 750 до 1500	0.84	0.73	0.77	1.00	1.29		от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00
Объект оценки	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	1.38	1.78																																												
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67																																												
	от 750 до 1500	0.84	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 -10	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																																															

			<p>корректировка потребуется только для объекта аналога № 4 размере – 10%, так как он расположен на 1-ом этаже, все остальные объекты аналогии расположены верхних этажах.</p> <p>Таблица 279. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения до 500 тыс.чел., продажа</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь</th> <th>подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">объект оценки</td> <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	объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00
Этаж расположения		аналог																																
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																													
объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37																													
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23																													
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11																													
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00																													
Корректировка на отделку	1 2 3 4	0 0 0 0	<p>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. Так как объекты с хорошей отделкой будут более привлекательны, и стоить дороже чем объекты без отделки, но есть случаи когда цены на помещения без отделки совершенно не отличаются от цен недвижимости с отделкой в среднем состоянии. В данном случае корректировка не потребуется так как все рассматриваемые объекты имеют схожую степень отделки.</p>																															

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. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)</td> <td>12.5%</td> <td>8.0% - 17.0%</td> </tr> <tr> <td>2. Офисные объекты класса С и ниже</td> <td>15.0%</td> <td>8.2% - 20.8%</td> </tr> <tr> <td>3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них</td> <td>13.0%</td> <td>7.5% - 18.5%</td> </tr> <tr> <td>4. Стрит-ритейл</td> <td>12.5%</td> <td>7.5% - 17.8%</td> </tr> <tr> <td>5. Объекты свободного назначения</td> <td>15.0%</td> <td>8.5% - 20.5%</td> </tr> <tr> <td>6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</td> <td>17.5%</td> <td>11.0% - 24.0%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Среднее	Расширенный интервал	Цены предложений объектов			1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%	2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	8.2% - 20.8%	3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%	4. Стрит-ритейл	12.5%	7.5% - 17.8%	5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5% - 20.5%	6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%
Класс объектов	Неактивный рынок																												
	Среднее	Расширенный интервал																											
Цены предложений объектов																													
1. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	12.5%	8.0% - 17.0%																											
2. Офисные объекты класса С и ниже	15.0%	8.2% - 20.8%																											
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13.0%	7.5% - 18.5%																											
4. Стрит-ритейл	12.5%	7.5% - 17.8%																											
5. Объекты свободного назначения	15.0%	8.5% - 20.5%																											
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17.5%	11.0% - 24.0%																											
Корректировка на местоположение	1 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 аналогии по местоположению схожи с объектом оценки, так как имеют равные пешеходные потоки, и транспортные потоки, и одинаково близко расположены к культурному историческому центру города.</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 -17 -17	<p>В данном случае диапазон площади оцениваемых объектов 300-750 кв.м., объекты аналогии расположены в меньших диапазонах площадей. Следовательно для всех объектов аналогов корректировка составит – 17%, 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"></th> <th>до 125</th> <th>от 125 до 300</th> <th>от 300 до 750</th> <th>от 750 до 1500</th> <th>от 1500</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Общая площадь, кв. м.</th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="5">Объект оценки</th> <th>до 125</th> <td>1.00</td> <td>1.14</td> <td>1.20</td> <td>1.55</td> <td>2.00</td> </tr> <tr> <th>от 125 до 300</th> <td>0.88</td> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.36</td> <td>1.75</td> </tr> <tr> <th>от 300 до 750</th> <td>0.83</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> <td>1.67</td> </tr> <tr> <th>от 750 до 1500</th> <td>0.84</td> <td>0.73</td> <td>0.77</td> <td>1.00</td> <td>1.29</td> </tr> <tr> <th>от 1500</th> <td>0.50</td> <td>0.57</td> <td>0.60</td> <td>0.78</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>			Объект аналог							до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	Общая площадь, кв. м.							Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.75	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67	от 750 до 1500	0.84	0.73	0.77	1.00	1.29	от 1500	0.50	0.57	0.60	0.78	1.00
		Объект аналог																																																					
		до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																	
Общая площадь, кв. м.																																																							
Объект оценки	до 125	1.00	1.14	1.20	1.55	2.00																																																	
	от 125 до 300	0.88	1.00	1.05	1.36	1.75																																																	
	от 300 до 750	0.83	0.95	1.00	1.29	1.67																																																	
	от 750 до 1500	0.84	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 потребуется только для объекта аналога № 4 размере – 10%, так как он расположен на 1-ом этаже, все остальные объекты аналоги расположены верхних этажах.</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">Этаж расположения</th> <th colspan="4">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></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> <th>1 этаж</th> <td>1.00</td> <td>1.11</td> <td>1.23</td> <td>1.37</td> </tr> <tr> <th>2 этаж и выше</th> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> <td>1.23</td> </tr> <tr> <th>цоколь</th> <td>0.81</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.11</td> </tr> <tr> <th>подвал</th> <td>0.73</td> <td>0.81</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> </tr> </tbody> </table>	Этаж расположения		аналог						1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал	объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00																			
Этаж расположения		аналог																																																					
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал																																																		
объект оценки	1 этаж	1.00	1.11	1.23	1.37																																																		
	2 этаж и выше	0.90	1.00	1.11	1.23																																																		
	цоколь	0.81	0.90	1.00	1.11																																																		
	подвал	0.73	0.81	0.90	1.00																																																		
Корректировка на отделку	1 2 3 4	0 0 0 0	Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости Так как объекты с хорошей отделкой будут более привлекательны, и стоить дороже чем объекты без отделки, но есть 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 к оцениваемому. Степень близости можно определить по количеству выполненных корректировок его цены. Следовательно, чем больше корректировок цены аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален количеству корректировок, можно предложить следующее правило его расчета. Источник: <http://www.top-ocenka.com/ocenka-blog24.html/>

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

S₁ - сумма корректировок 1-го аналога;

S₂ - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

В расчет суммы введенных корректировок и последующий расчет весовых коэффициентов не включается величина скидки на торг, т.к. скидка на торг не является корректировкой на количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, она применяется для приведения цены предложения к цене предполагаемой сделки. Поэтому скидка на торг учитывается до проведения всех последующих корректировок, поскольку для проведения корректировок все ценовые характеристики должны иметь однородную структуру. Скидка на торг не

выражает ни особенности мотивации сделки, ни изменение рыночных условий во времени, которые определяют эти поправки. («Оценка недвижимости», Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов, г. Москва, 2011 год).

5.2. Сводные таблицы расчета справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода

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

Таблица 19. Расчет справедливой стоимости земельного участка

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	5 800 000	12 800 000	35 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	765	450	1700	3100
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	12 889	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	12 889	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	10 865	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	14 342	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	14 342	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	14 342	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	14 342	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)	-	4 769	2 786	4 177
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)			11 732	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м			765	
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 x стр.24)			8 974 606	
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)			8 975 000	

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

8 975 000

(восемь миллионов девятьсот семьдесят пять тысяч) рублей.

Отсюда следует что справедливая стоимость земельного участка общей долевой собственностью 24 395/43 458 составляет 5 040 000 (с учетом округления):

5 040 000

(пять миллионов сорок 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	2 900 000	4 999 999	5 000 000	2 400 000
2	Общая площадь, кв.м.	117	35,7	63,2	75	27,8
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	81 232	79 114	66 667	86 331
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	81 232	79 114	66 667	86 331
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	70 672	68 829	58 000	75 108
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	70 672	68 829	58 000	75 108
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	70 672	68 829	58 000	75 108
12	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	70 672	68 829	58 000	75 108
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	70 672	68 829	58 000	75 108
16	Корректировка на этаж, %	оценка	11,0%	11,0%	11,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	78 446	76 400	64 380	75 108
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	78 446	76 400	64 380	75 108
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%	11%	0%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,11	1,11	1,11	1,00
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,90	0,90	0,90	1,00
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		3,70			
24	Весовой коэффициент		0,24	0,24	0,24	0,27
25	Сумма весов	-	1,00			
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	19 087	18 589	15 664	20 285
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		73 624			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		117			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)		8 614 055			
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000 в большую сторону)		8 620 000			

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

8 620 000

(восемь миллионов шестьсот двадцать 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	2 900 000	4 999 999	5 000 000	2 400 000
2	Общая площадь, кв.м.	150,3	35,7	63,2	75	27,8
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	81 232	79 114	66 667	86 331
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	81 232	79 114	66 667	86 331
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	70 672	68 829	58 000	75 108
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	70 672	68 829	58 000	75 108
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	70 672	68 829	58 000	75 108
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	62 192	60 570	51 040	66 095
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	62 192	60 570	51 040	66 095
16	Корректировка на этаж, %	оценка	11,0%	11,0%	11,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	69 033	67 232	56 654	66 095
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	69 033	67 232	56 654	66 095
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%	23%	12%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,23	1,23	1,23	1,12
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,81	0,81	0,81	0,89
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		3,33			
24	Весовой коэффициент		0,24	0,24	0,24	0,27
25	Сумма весов	-	1,00			
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	16 845	16 405	13 824	17 712
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		64 786			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		150,3			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)		9 737 294			
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		9 740 000			

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

9 740 000

(девять миллионов семьсот сорок 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	2 900 000	4 999 999	5 000 000	2 400 000
2	Общая площадь, кв.м.	293,6	35,7	63,2	75	27,8
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	81 232	79 114	66 667	86 331
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	81 232	79 114	66 667	86 331
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	70 672	68 829	58 000	75 108
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	70 672	68 829	58 000	75 108
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	70 672	68 829	58 000	75 108
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-12,0%	-12,0%	-12,0%	-12,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	62 192	60 570	51 040	66 095
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	62 192	60 570	51 040	66 095
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	-10,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	62 192	60 570	51 040	59 485
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	62 192	60 570	51 040	59 485
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%	12%	22%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,12	1,12	1,12	1,22
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,89	0,89	0,89	0,82
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		3,50			
24	Весовой коэффициент		0,26	0,26	0,26	0,23
25	Сумма весов	-	1,00			
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	15 873	15 459	13 027	13 938
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		58 297			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		293,6			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)		17 116 093			
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		17 120 000			

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

17 120 000

(семнадцать миллионов сто 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	2 900 000	4 999 999	5 000 000	2 400 000
2	Общая площадь, кв.м.	318,4	35,7	63,2	75	27,8
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	81 232	79 114	66 667	86 331
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	81 232	79 114	66 667	86 331
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	70 672	68 829	58 000	75 108
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	70 672	68 829	58 000	75 108
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	70 672	68 829	58 000	75 108
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	58 658	57 128	48 140	62 340
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	58 658	57 128	48 140	62 340
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	-10,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	58 658	57 128	48 140	56 106
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	58 658	57 128	48 140	56 106
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%	17%	27%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,17	1,17	1,17	1,27
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,85	0,85	0,85	0,79
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		3,35			
24	Весовой коэффициент		0,26	0,26	0,26	0,23
25	Сумма весов	-	1,00			
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	14 959	14 569	12 277	13 181
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		54 986			
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		318,4			
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)		17 507 509			
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000)		17 510 000			

Стоимость 1 кв.м. нежилых помещений расположенных на 3-ем и выше этажах, составит 54 986 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):

17 510 000

(семнадцать миллионов пятьсот десять тысяч) рублей.

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

18 990 000

(восемнадцать миллионов девятьсот девяносто тысяч) рублей.

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

20 480 000

(двадцать миллионов четыреста восемьдесят тысяч) рублей.

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

22 140 000

(двадцать два миллиона сто сорок тысяч) рублей.

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

23 820 000

(двадцать три миллиона восемьсот двадцать 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	8 620 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	9 740 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	17 120 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	17 510 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	18 990 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5	20 480 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	22 140 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7	23 820 000
ИТОГО	138 420 000

В том числе справедливая стоимость земельного участка общей долевой собственностью

24 395/43 458

5 040 000

(пять миллионов сорок тысяч) рублей.

Таким образом, в процентном соотношении на площадь всех помещений (2433,2 кв.м. , стоимостью 138 420 000 руб.) приходится 0,0364 стоимости земельного участка.

$5040\ 000 / 138\ 420\ 000 = 0,0364$

Таблица 25. Итоговая таблица

Наименование	Справедливая стоимость руб.	% стоимости земли в помещении	Доля Стоимости земли в помещении руб.(округленно)	Рыночная стоимость помещения без учета земельного участка (округленно)
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	8 620 000		310 000	8 310 000

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	9 740 000	0,0364	355 000	9 385 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	17 120 000		620 000	16 500 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	17 510 000		640 000	16 870 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	18 990 000		690 000	18 300 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	20 480 000		750 000	19 730 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	22 140 000		805 000	21 335 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	23 820 000		870 000	22 950 000
Итого	138 420 000		5 040 000	133 380 000

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: 138 420 000 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):

138 420 000

(сто тридцать восемь миллионов четыреста двадцать тысяч) рублей


В том числе

№ п/п	Объект права	Кадастровый (условный) номер	Справедливая стоимость руб.
1	Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для строительства культурно-торгового комплекса. Площадь: общая 765 кв.м.	03:24:01 12 06:420	5 040 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	03:24:011206:2025	8 310 000
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	9 385 000
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	03:24:011206:1767	16 500 000
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	03:24:011206:1766	16 870 000
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	03:24:011206:1768	18 300 000
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	03:24:011206:1772	19 730 000
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	03:24:011206:1770	21 335 000
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	03:24:011206:1769	22 950 000
10	Итого		138 420 000

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./

29 сентября 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. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности – М.: ОО РОО, 2003г.;
13. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело Лтд., 1995г.;
14. Оценка недвижимости. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003г.;
15. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС, Москва, 1995г.;
16. 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://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Приложение 1 Фотографии объектов



помещения на 1 ом этаже

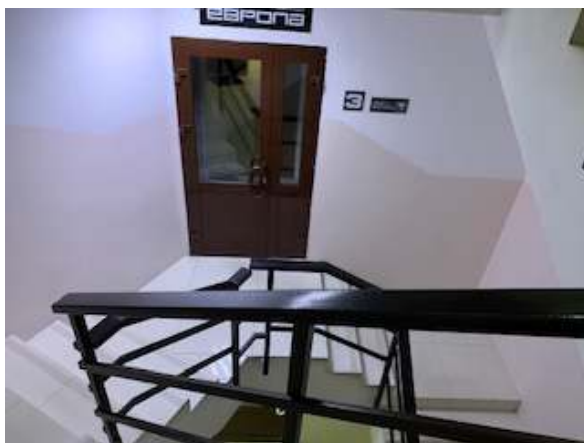




Входная дверь на 2-ой этаж.



помещение было закрыто Помещения на 2-ом этаже



Входная дверь на 3-ий этаж.

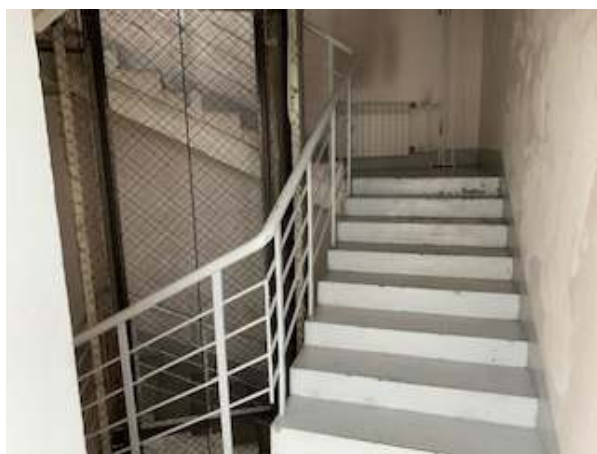




Входная дверь 4 этаж



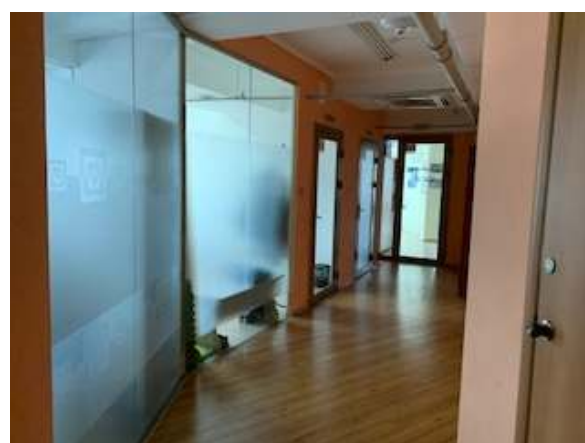
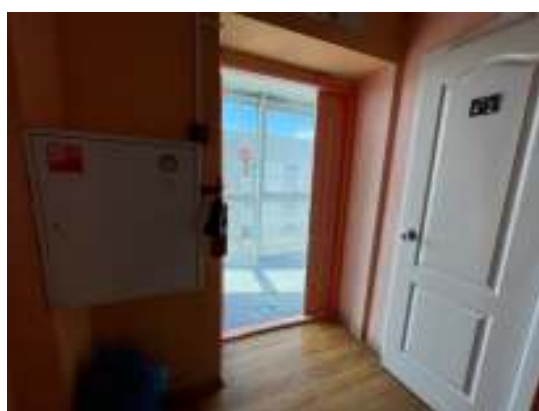


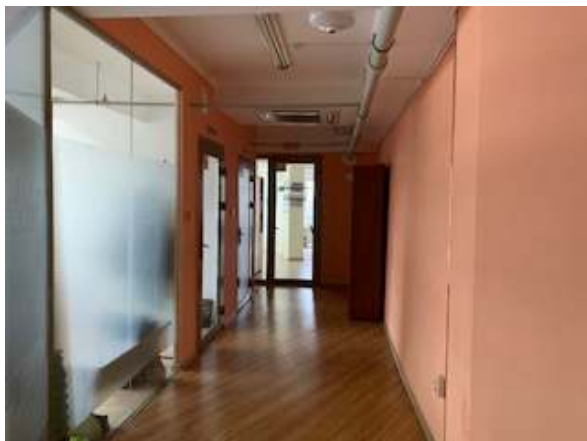


Помещения 4 этаж.

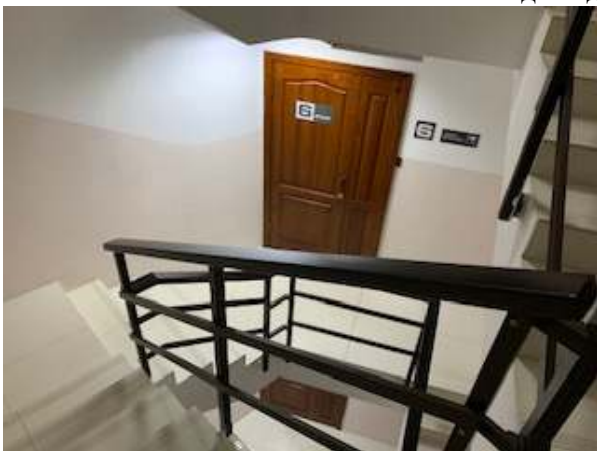


Входная дверь 5 этаж



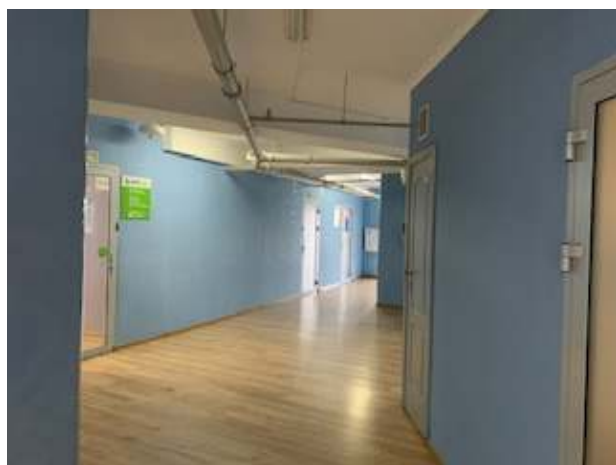


Входная дверь 6 этаж





Входная дверь 7 Этаж.







Приложение 2 Копии документов Заказчика





ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 23.05.2013 г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:

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

Кадастровый (или условный) номер:

03:24:011206:2024

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Регистратор:

/ Ишеева Э. Б. /



03-АА 333691



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Евгений 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:
Приглашение 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 Приглашение доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 30.04.2010 г. Дата регистрации: 13.05.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977-1.

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

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: / Будалева 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". Собственность данного объекта недвижимости и данные о нем, 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 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. Балтахинова, дом №13

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/030/2010-298

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Регистратор:

/ Быхаева Е. В. /

03-АА 624117



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

Дата выдачи: 15.03.2010 г.

Документы-основание:
Заявка на приобретение инвестиционных паев ООО «Турецкая» лист № 104-2003-2010х
Акт о государственной регистрации от 15.03.2010 г.
Приказ директора Управления Регистрации от 15.03.2010 г. № 104-2003-2010х
Акционерное общество «Халха» от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.12.2010 г. Номер свидетельства: 4721-04119777.

Субъект (субъекты) права:
Инвесторы инвестиционных паев Турецкого пакета и право на иномарочный фонд недвижимости
Юрид. Собственник земли и объекта недвижимости и земельный участок, принадлежащие
Федеральному казначейству от 21 июля 1997 года № 172-ФЗ) государственной регистрации права
на недвижимое имущество и сделок с ним, исключаются из обременения данных объектов
с учетом их статуса инвестиционных паев в результате государственной регистрации от 15.03.2010 г.
с учетом государственной регистрации от 15.03.2010 г.


Иное право: Обременение ипотекой.

Объект права:
Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «Турецкая», объект 1184 кв. м, номер инв.
по кадастровому плану ИИ-1/01/01/01-01
Адрес (наименование):
Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Инженерная, дом № 7

Кадастровый (или условный) номер:
03-03-01000-2010-299

Существующие ограничения (обременения) права: Турецкий пакет акций
внесен в Единый государственный реестр недвижимости, инвентарный номер 03-03-01000-2010-299
от 15.03.2010 г. кадастровый номер регистрации № 03-03-01000-2010-299

Регистратор: Иванов С. И.



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.
Практика доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Квиз" от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации
1727-04197972.

Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345,3 кв.м., номера по
инвентарному плану: IV: 1-4. Этаж: 4.

Адрес (местонахождение):

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

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/030/2010-300

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление.

о нем 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:

Билалова Е. В.

03-АА 524115



**КОПИЯ
ВЕРНА**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 15.04.2010 г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372,8 кв.м., номера на
подъездном плане: V: 1-4. Этаж: 5.
Адрес (местонахождение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом №13

Календарный (или условный) номер:

03-03-01/030/2010-301

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Регистратор:

/ Бахаева Е. В. /

03-АА 624114



**КОПИЯ
ВЕРНА**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Республике Бурятия

Дата выдачи: 15.04.2010 г.

Документы-основание:

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

Субъект (субъекты) права:

Издательство 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 сведений
счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и
счета депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402,6 кв.м., номера по
подземному плану: VI-1-6. Этаж: 6.
Адрес (местоположение):
Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ботаникова, дом №13

Кадастровый (или условный) номер:

03-03-01/030/2010-302

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Регистратор:

Болоска Е. В.

03-АА 624118



Генеральный директор
Евсеевич 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.

Записка на приобретение инвестиционных паев №4 для физических лиц от 15.06.2010 г. (Акты приема-передачи недвижимого имущества от 18.06.2010 г.)

Помещения и дополнена в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант". Дата регистрации: 13.05.2010 г. Номер регистрации: 1727-04197977-1.

Объект (субъекты) права:

Пакет акций 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 сделок на недвижимое имущество и сделок с ним", устанавливаются на основании данных, указанных владельцем инвестиционных паев и реестре владельцев инвестиционных паев и сведений депозитария инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Объект права:

Нежилая постройка, нежилое помещение, Площадь: общая 433,2 кв.м., число этажей: 7, этаж: 7.

Адрес (местонахождение):

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

Кадастровый (или условный) номер:

05-07-01/030/2010-303

Существующие ограничения (временные) права: Доверительное управление

в нем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 07.07.2010 г. сделана запись регистрации № 05-07-01/170/2010-157

Регистрация:

Формат: А. 1-А.

03-АА 013740



АУ РБ "Гостехинвентаризация - Республиканское БТИ"
 (подразделение Бюро технической инвентаризации)
 Улан-Удэнский филиал

КОПИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 на нежилое здание (многоэтажное)

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

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

Адрес (местонахождение):

Регион Республика Бурятия

Район _____

Город (пр. поселение) г. Улан-Удэ

Район города Советский

Улица Балгахинова, № 13

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

Паспорт составлен по состоянию на: 23 ноября 2009 г.
 Дата выдачи технического паспорта: _____

СОГЛАСОВАНО

Наименование собственника объекта
 недвижимости на дату составления
 технического паспорта
Покацкий Вячеслав Семенович

Подпись собственника (Ф.И.О.):

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 (подпись, Ф.И.О.)



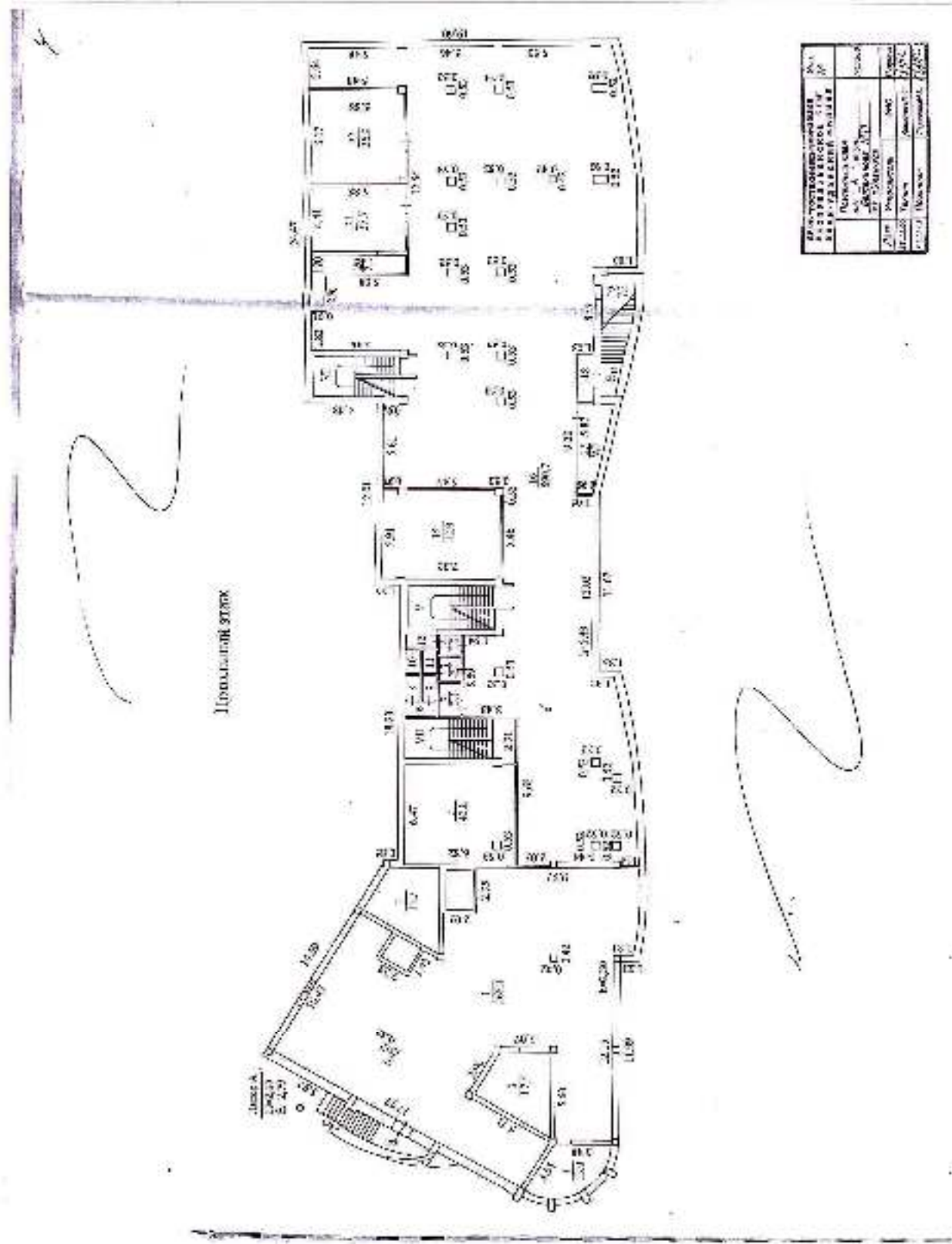
IV. Общие сведения

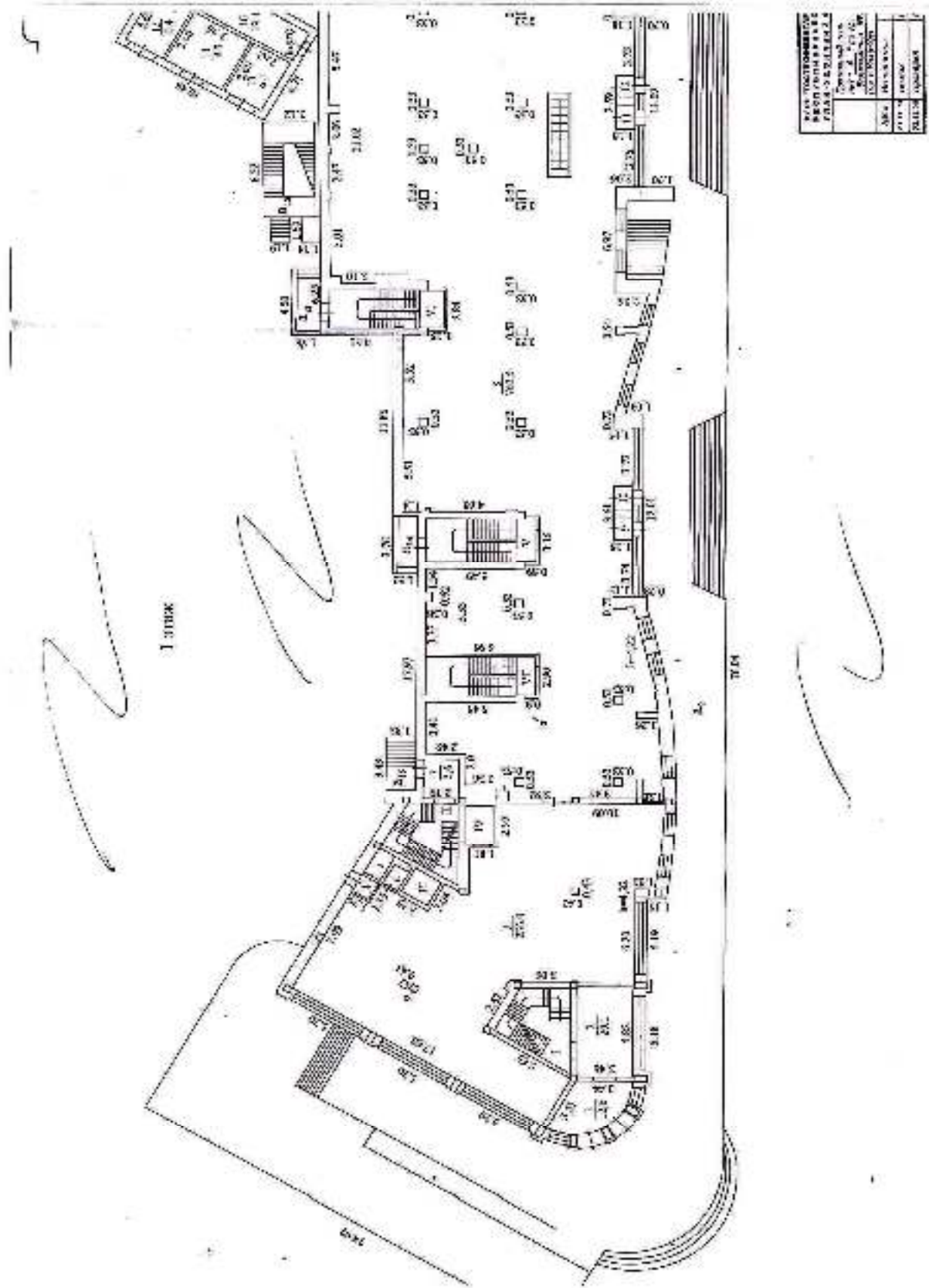
Назначение	Культурно-торговый комплекс
Нормативное наименование	Ген. план № 01/01
Ген. план №	1/01
Код объекта (местоположение)	

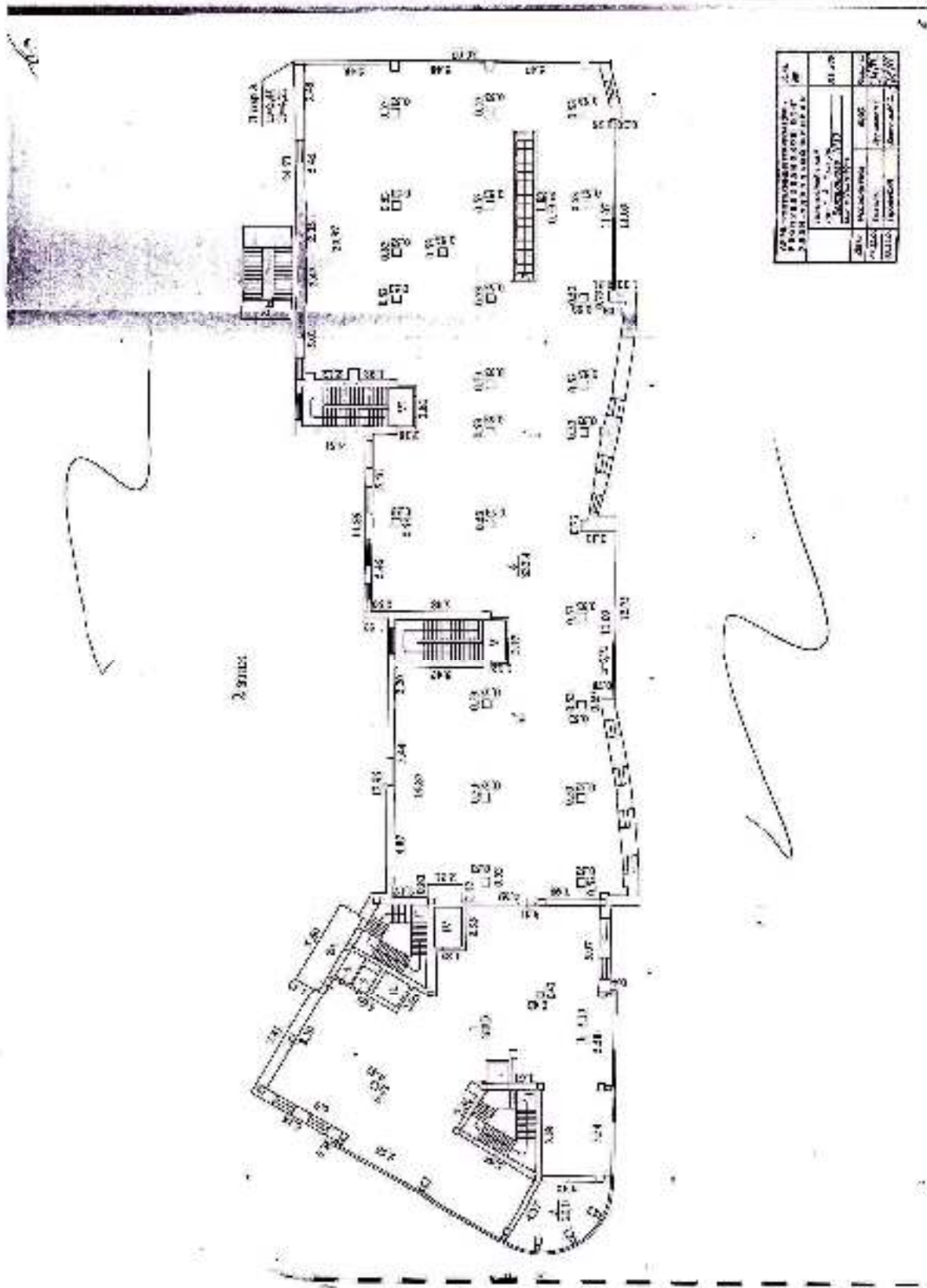
V. Метрические показатели и объемы зданий и его частей (подвалов, прилегая и т.п.)

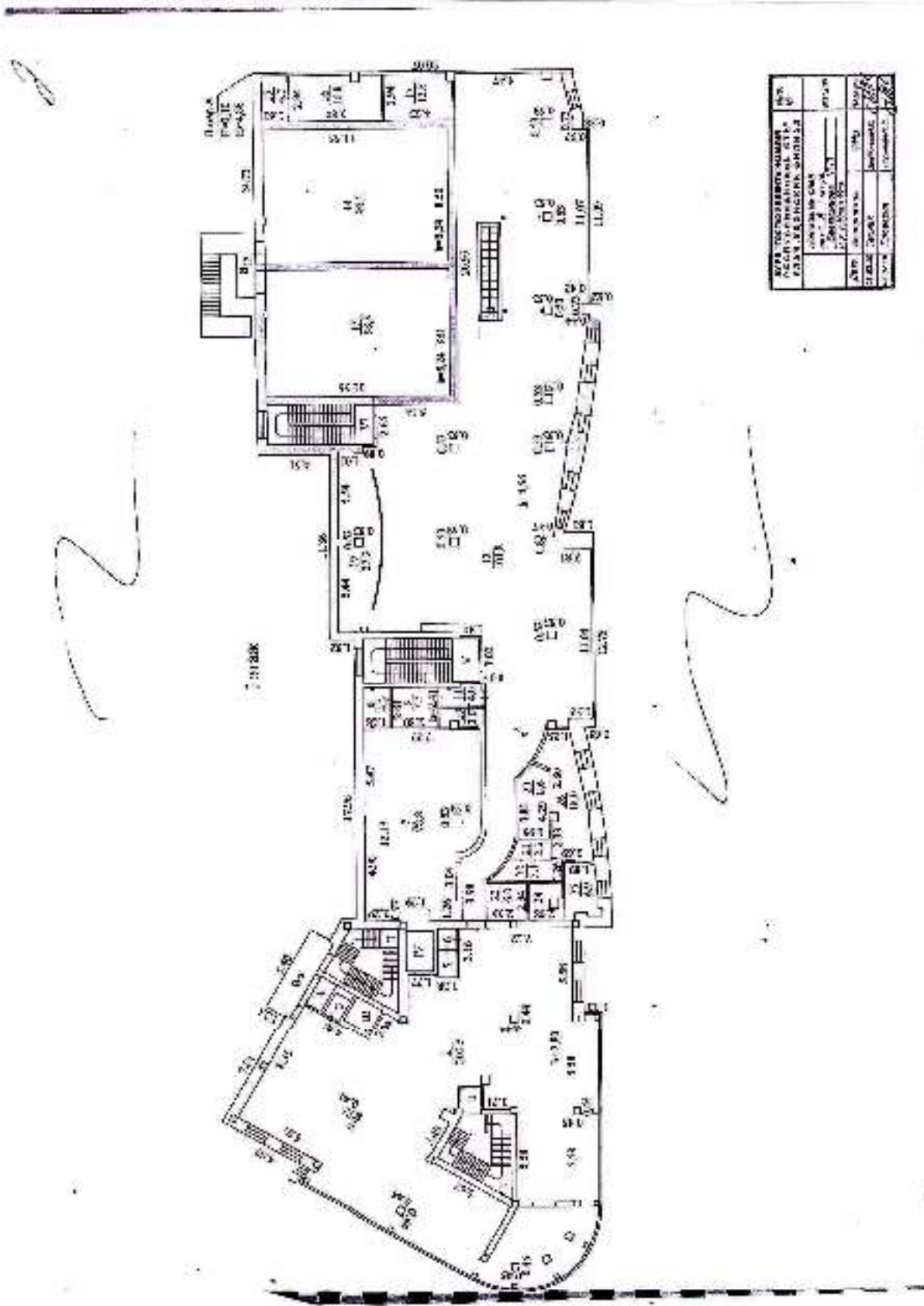
Литера	Наименование	Формула для расчета по формулам метрической	Площадь	Высота	Объем	
1	2	3	4	5	6	
Литера А, А1 Культурно-торговый комплекс						
А	Основное строение	336,1	1 этаж	336,1	1,52	510
А	Основное строение	380,7	2 этаж	380,7	1,9	723
А	Дополнительное строение	7,1		7,1	1	7,1
А	Дополнительное строение	939,8		939,8	1,51	1419
А	Дополнительное строение	465,8	1 этаж	465,8	1,1	512
А	Основное строение	945,3		945,3	1,56	1473
А	Основное строение	434,9	6 этаж	434,9	1,11	483
А	Основное строение	636,1		636,1	1,57	1000
А	Основное строение	163,3	3 этаж	163,3	1,1	180
А	Основное строение	197,1	6 этаж	197,1	1,11	219
А	Дополнительное строение	328,1	7 этаж	328,1	1,11	364
А	Основное строение	659,8	11 этаж	659,8	1,69	1117
А	Основное строение	382,7	9 этаж	382,7	1,1	421
А	Основное строение	374,8	10 этаж	374,8	1,1	412
			Итого по литере А	8320,8		11776
А	Подвалы в 1 этаж	365		365	1,6	585
А	Воздушный этаж	917,0		917,0	1,72	1578
			Итого по литере А1	1282,7		2153
а	Воздушный этаж	1,8		1,8		
а1	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а2	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а3	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а4	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а5	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а6	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а7	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а8	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а9	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а10	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а11	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а12	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а13	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а14	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а15	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а16	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а17	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а18	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а19	Воздушный этаж	9,3		9,3		
а20	Воздушный этаж	9,3		9,3		
			Итого по литере А, А1 Культурно-торговый комплекс	12533,2		13929

Литера	Наименование	Формула для расчета по формулам метрической	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6

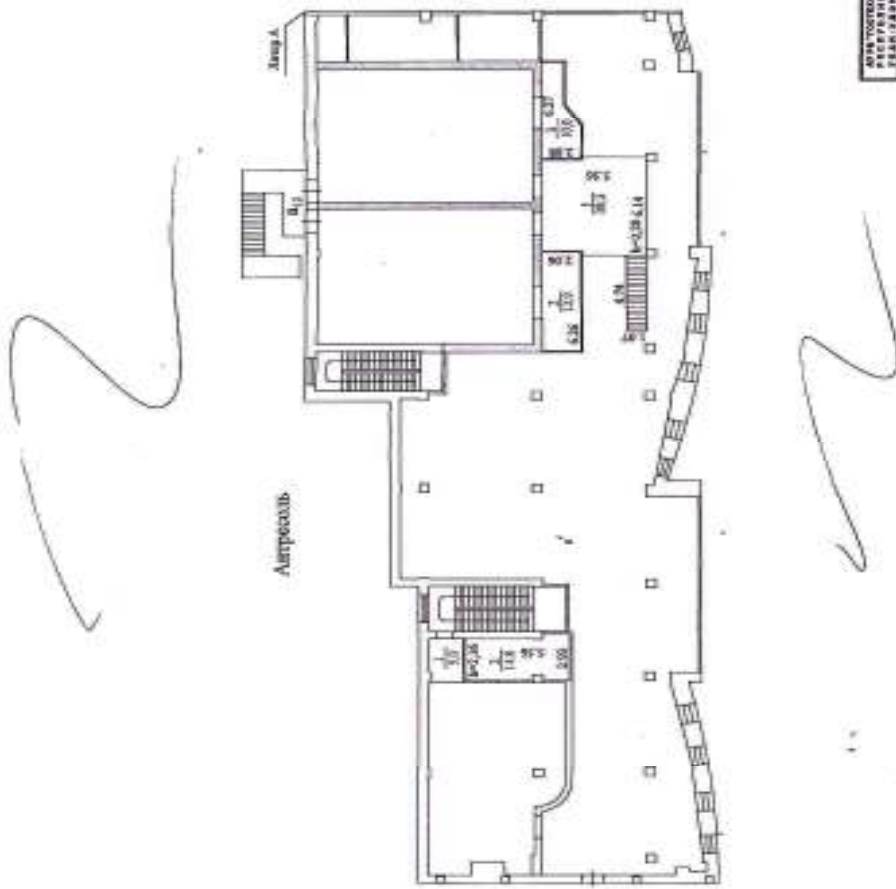




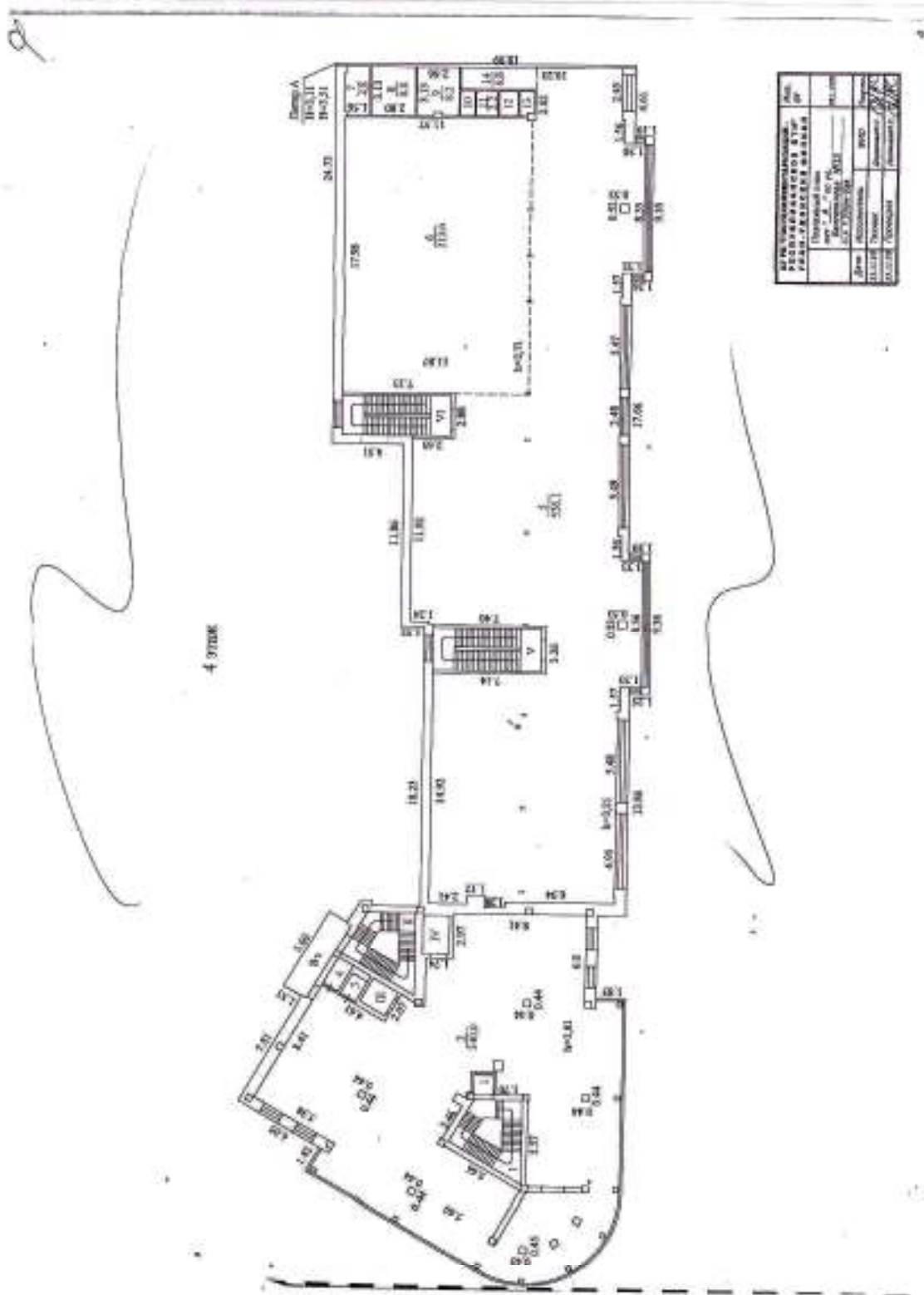


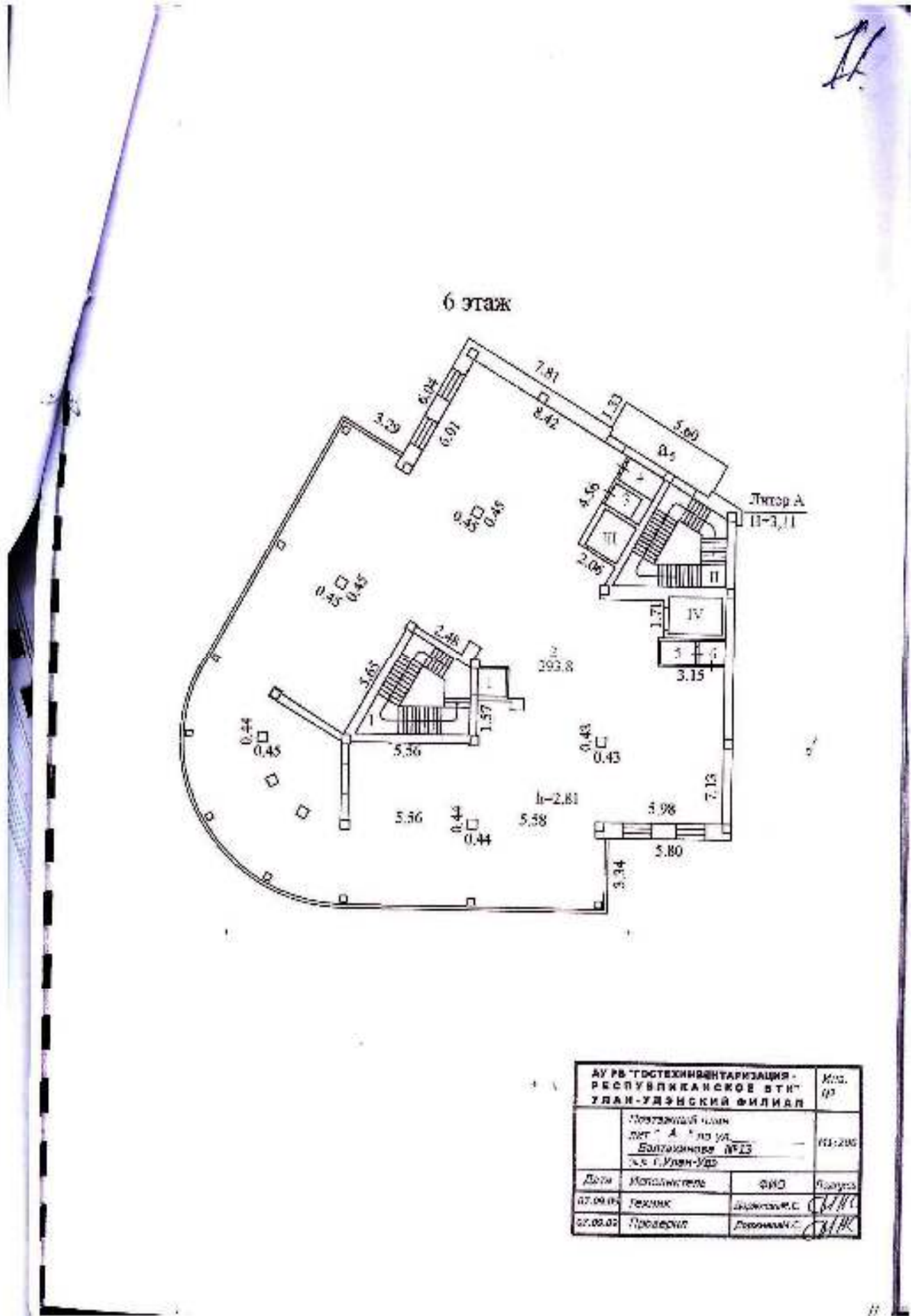


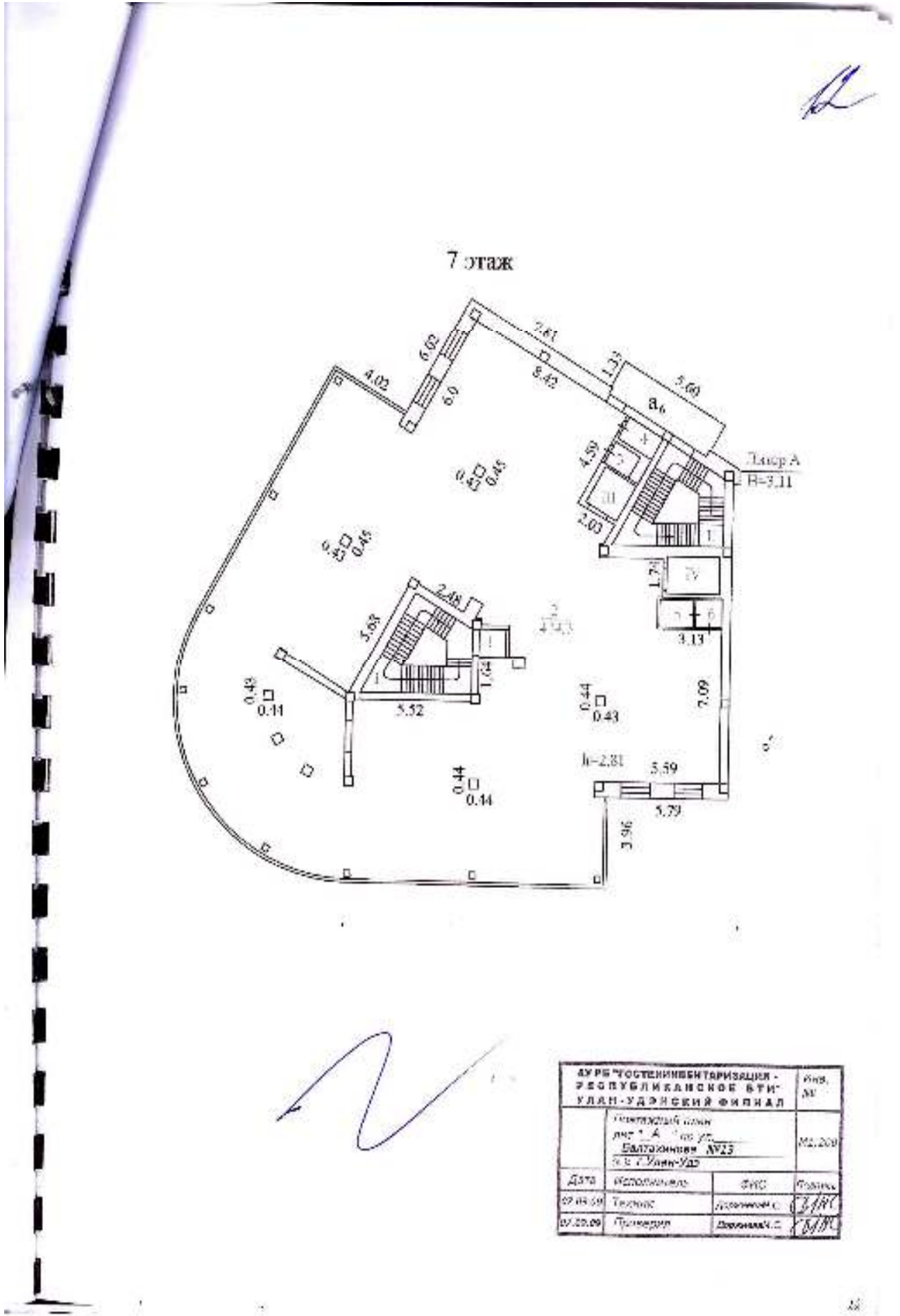
8.



ИНСТРУКЦИЯ ПО ЗАПОЛНЕНИЮ ФОРМЫ	
№ документа	ИД-01/01
Дата введения	01.01.2001
Исполнитель	И.И.И.
Проверенный	И.И.И.
Утвержденный	И.И.И.
Срок действия	до 31.12.2023

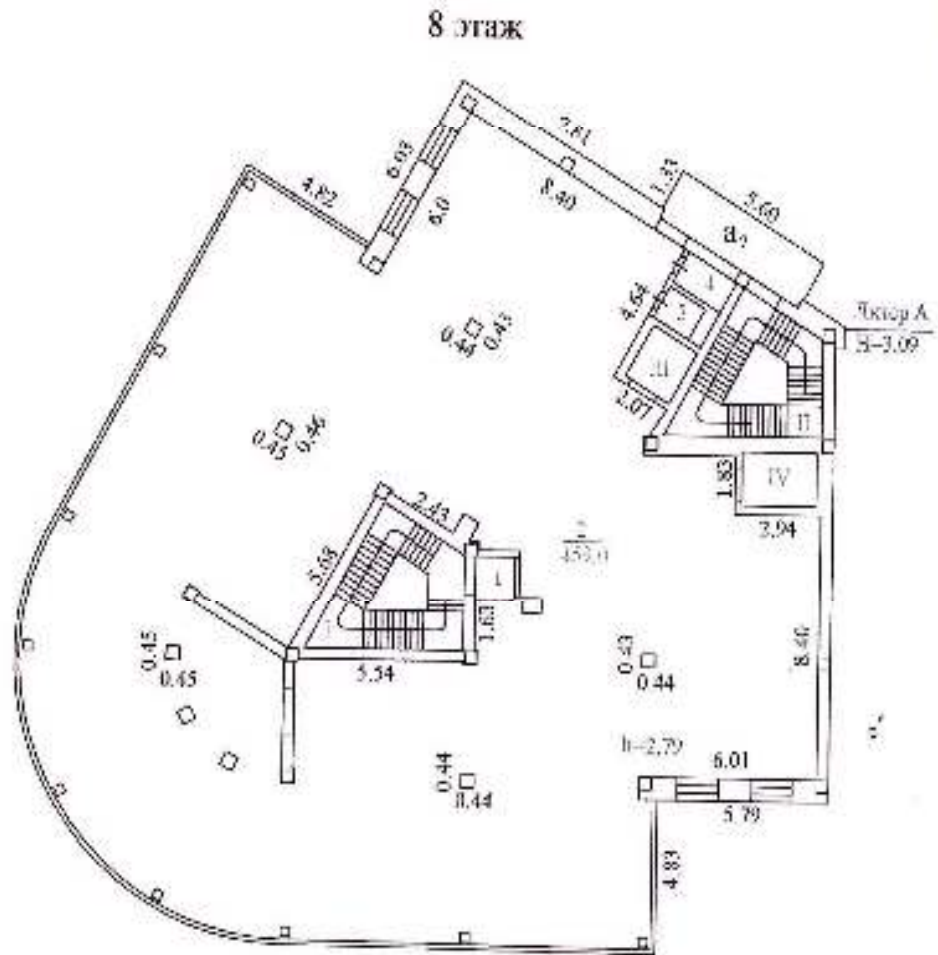






БУРЮ ТУСТЕНИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БТИ - УЛАН-УДЭСКИЙ ФИЛИАЛ			К/в, М/к
Сметный план лит. А от ул. Булгакиной №23 г. Улан-Удэ			М2.209
Дата	Выполнитель	Фирма	Подпись
07.03.09	Техник	Девонин С.	С.И.Р.
07.20.09	Проектир	Девонин С.	С.И.Р.

B,

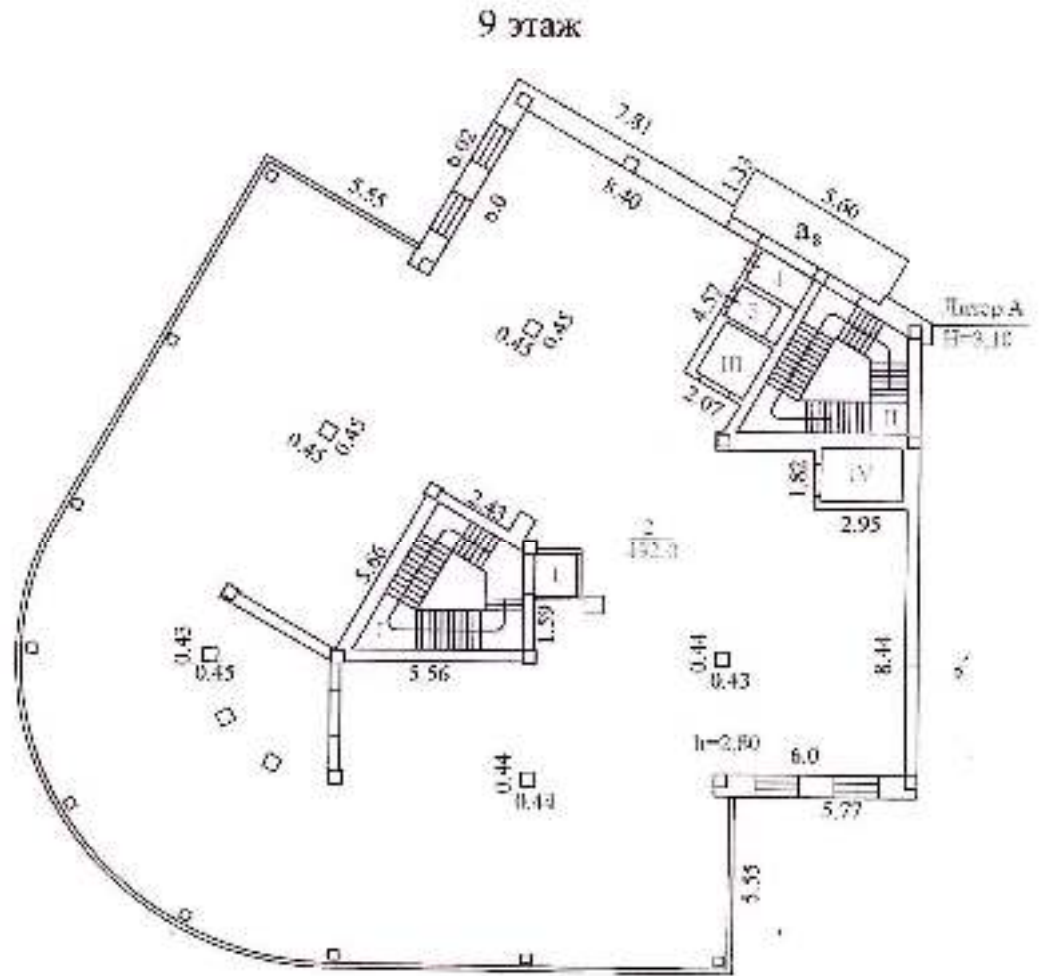


[Handwritten signature]

7 этаж

АУРЗ ГОСТЕМИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВТИ УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Инд. №
	Поступил/линей до № А по ул. Богданова №13 г. Улан-Удэ		ИЛ.200
Дата	Модифицировал	ФНС	Компьют.
07.09.05	Техник	Давыдов С.	3/1/0
01.09.09	Проверил	Даржанов С.	3/1/0

14

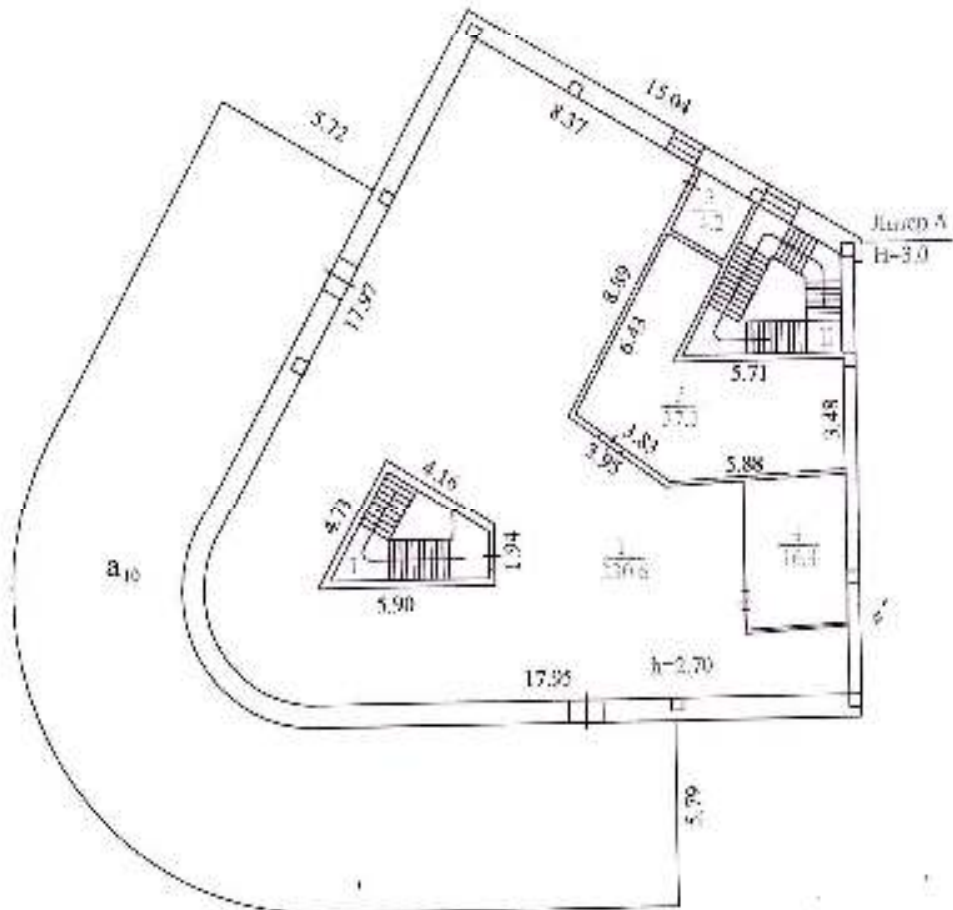


[Handwritten signature]

АУРР "ГОСТХИЗВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВУП" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Имя: 09
Поставлен предмет № А * по ул. Баянжаралов 0913 г.с. Улан-Удэ			№1.200
Дата:	Исполнитель:	ФИО:	Подпись:
07.09.09	Тяжко	Александр С.С.	<i>[Signature]</i>
07.09.09	Проектировщик:	Александр С.	<i>[Signature]</i>

18

10 этаж



(Handwritten signature)

АУРР «ГОСТЕИНВЕНТОРИЗАЦИЯ» РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВПР УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Мод. №
Гостиница «Мин» Дет. А по ул. Булгадинова №13 г. Улан-Удэ			002.010
Дата	Исполнитель	ЮМО	Подпись
03.07.16	Галкин	Дорожников С.	<i>(Signature)</i>
03.07.16	Проверки	Дорожников С.	<i>(Signature)</i>

16

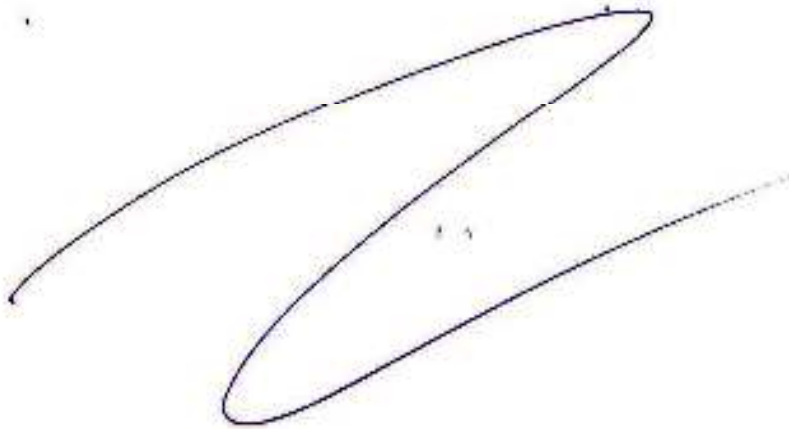
VI. Экспликация к поэтажному плану

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру, м ²				Высота помещений по внутреннему обмеру, м
						Общая	Сезонная	Вспомогательная	Продольная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
23.11.2009	А	1		1	Коридор	12,6		12,6		4,22
				2	Коридор	20,1		20,1		
				3	Офис	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	14,2	14,2			
				15	Трансформаторная подстанция	9,4	9,4			
				16	Трансформаторная подстанция	19,4	19,4			
Итого по этажу:						1100,7	1051	49,7		
				I	Лестничная клетка	12,2		12,2		4,22
				II	Лестничная клетка	7,4		7,4		
				III	Лифт	3,2		3,2		
				IV	Лифт	4,2		4,2		
				V	Лестничная клетка	19,3		19,3		
				VI	Лестничная клетка	18		18		
				VII	Лестничная клетка	17,5		17,5		
				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	812,4	812,4			3,91
				7	Осциллятор	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	4,2		4,2		
				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	Склад	1,7		1,7	
			4	Склад	2,1		2,1	
			5	Склад	2		2	
			6	Склад	1,5		1,5	
		XI	7	Здание складского назначения	78,8	78,8		4,56
			8	Склад	4,3		4,3	2,4
			9	Склад	7,3		7,3	
			10	Склад	3		3	
			11	Склад	4		4	
			12	Офис	401,8		401,8	4,56
			13	Здание складского назначения	98,5	98,5		5,21
			14	Здание складского назначения	98,1	98,1		
			15	Склад	4,7		4,7	4,56
			16	Склад	16,8		16,8	
			17	Склад	12,6		12,6	
			18	Эскалатор	9		9	
			19	Вар	27,9	27,9		
			20	Месячные столешницы и стулья в столовой	8,6		8,6	
			21	Гардеробная	3,6		3,6	
			22	Коридор	5,1		5,1	
			23	Кладовая продукция	6		6	
			24	Месячные столешницы и стулья	4,5		4,5	
			25	Демонстрационный стенд	6,9	6,9		
			26	Грузовый авто	8	8		
				Итого:	1139,7	627,5	562,2	
	Амграсоль		1	Коридор	5		5	2,16
			2	Кладовая продукция	14,8	14,8		
				Итого:	19,8	14,8	5	
			1	Офис	38,3		38,3	2,2
			2	Кладовая продукция	13,9	13,9		
			3	Кладовая продукция	0	0		
				Итого:	52,2	22,9	38,3	
				Итого по объектам:	1227,6	622,1	605,2	
			1	Детские площадки	11,4		11,4	2,8
			II	Детские площадки	11,4		11,4	
			III	Детские площадки	3,7		3,7	
			IV	Детские площадки	4,3		4,3	
			V	Детские площадки	30,9		30,9	4,55
			VI	Детские площадки	16,9		16,9	
				Итого:	74,1		74,1	
	I	IV	1	Трибуна	1,6		1,6	2,81
			2	Офис	346	346		
			3	Склад	1,6		1,6	
			4	Склад	2,1		2,1	
		XI	5	Здание складского назначения	376	326,1		3,21
			6	Детский центр	211,6	211,6		2,71
			7	Склад	4,8		4,8	3,21
			8	Склад	8,8		8,8	
			9	Склад	8,2		8,2	
			10	Склад	1,4		1,4	
			11	Склад	2,2		2,2	
			12	Склад	1,9		1,9	
			13	Склад	1,1		1,1	
			14	Бирюль	6,8		6,8	
				Итого по объектам:	1120,5	1079,7	40,8	
			1	Детские площадки	14,4		14,4	
			2	Детские площадки	14,4		14,4	

			II	Двор	3,3		3,3	
			IV	Двор	4,3		4,3	
			V	Двухквартирная квартира	9,4		9,4	
			VI	Шестиквартирная квартира	8,3		8,3	
				Итого по объекту:	54		51	
5		V	1	Тамбур	1,7		1,7	2,8
			2	Офис	367,4	367,4		
			3	Сараи	6		1,6	
			4	Сараи	2		2,1	
				Итого по объекту:	377,8	367,4	5,4	
			I	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			II	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			III	Двор	3,2		3,2	
			IV	Двор	4,3		4,3	
				Итого:	36,3		36,3	
6		VI	1	Тамбур	1,7		1,7	2,81
			2	Офис	393,8	393,8		
			3	Сараи	1,5		1,5	
			4	Сараи	2,1		2,1	
			5	Сараи	2		2	
			6	Сараи	1,5		1,5	
				Итого по объекту:	402,6	393,8	8,8	
			I	Двухквартирная квартира	4,4		4,4	
			II	Двухквартирная квартира	4,4		4,4	
			III	Двор	3,2		3,2	
			IV	Двор	4,3		4,3	
				Итого:	36,3		36,3	
7		V	1	Тамбур	1,7		1,7	2,81
			2	Офис	424,2	424,2		
			3	Сараи	1,5		1,5	
			4	Сараи	2,1		2,1	
			5	Сараи	2		2	
			6	Сараи	1,6		1,6	
				Итого по объекту:	433,2	424,2	9,0	
			I	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			II	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			III	Двор	3,2		3,2	
			IV	Двор	4,3		4,3	
				Итого:	36,3		36,3	
8		VIII	1	Тамбур	1,8		1,8	2,79
			2	Офис	459	459		
			3	Сараи	1,6		1,6	
			4	Сараи	2,1		2,1	
				Итого по объекту:	464,5	459	5,5	
			I	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			II	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			III	Двор	3,2		3,2	
			IV	Двор	4,3		4,3	
				Итого по объекту:	36,3		36,3	
9		IX	1	Тамбур	1,8		1,8	2,8
			2	Офис	492	492		
			3	Сараи	2		1,5	
			4	Сараи	2,1		2,1	
				Итого по объекту:	497,1	492,0	5,1	
			I	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			II	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			III	Двор	3,2		3,2	
			IV	Двор	4,3		4,3	
				Итого по объекту:	36,3		36,3	

			1	Помещение	230,5		230,5		2,7
			2	Лифт	9,2		9,2		
			3	Коридор	4,1		4,1		
			4	Ванная	14,8		14,8		
				Итого по объекту:	258,5		258,5		
			7	Всего коммунальных	11,4		11,4		
			8	Всего коммунальных	9,4		9,4		
				Итого по объекту:	23,8		23,8		
	А1	Центральная	X	1	Помещение	266,1	266,1		3,3
			2	Электрические	17,3		17,3		
			3	Помещение	7,4		7,4		
			4	Комната	15		15		
				включенная					
			XI	5	Ванная	11,8		11,8	2,9
			6	Коридор	1,8		1,8		
			7	Спальня	3		3,1		
			8	Спальня	8		1,9		
			9	Спальня	1,5		1,5		
			10	Спальня	1,4		1,4		
			11	Спальня	1,3		1,3		
			12	Спальня	7,8		1,5		
			13	Спальня	2,1		2,1		
			14	Спальня	1,9		1,8		
			15	Гостиный зал	12,9		12,9		
			16	Специальное	59,7		59,7		
			17	Видеонаблюдение	9,3		9,3		
			18	Уборка	2,9		2,9		
			19	Помещение	7,1		7,1		
			20	Ванная	1,1		1,1		
			21	Кухня	18,1		18,7		
			22	Санитарно-техническое	15		1,6		
				Итого по объекту:	196,2	96,8	191,1		
			V	Земельный участок	17,4		17,4		
			VI	Земельный участок	11,2		11,2		
			VII	Земельный участок	6,1		6,1		
				Итого по объекту:	29,9		29,9		
				Итого по:	4356,1	6967,4	1688,3		0



20

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Основное строение. Культурно-торговый комплекс

Год постройки: 2009

Группа надежности: I

Число этажей: 9

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумма процента износа в строении (стр. 9/100)}}{\text{сумма аппаратированных значений износа (стр. 7)}} = \dots = 5$



период А1 Цокольный этаж
зд. постройки 2019

Группа капитальности: I

Число этажей: 9

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

Процент износа, приведенный к 100% с формуле: $\frac{\text{сумму износа элементов к строению (гр. № 100)}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр. 7)}} = \frac{0 \cdot 100}{100} = 0$

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 (обвалы, трещины, гниль)	Уд. вес конструктивных элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элементов после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр. № 100)
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Процент износа, приведенный к 100% с формуле: $\frac{\text{сумму износа элементов к строению (гр. № 100)}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр. 7)}} =$

VIII. Техническое описание нежилых пристроек, неотопливаемых подвалов, служебных построек

Наименование пристройки к объекту	Участок № 01-01-004-002/01			Участок № 01-01-004-002/02			Участок № 01-01-004-002/03		
	Участок № 01-01-004-002/01	Площадь	Участок № 01-01-004-002/02	Участок № 01-01-004-002/02	Площадь	Участок № 01-01-004-002/03	Участок № 01-01-004-002/03	Площадь	Участок № 01-01-004-002/03
Фундамент									
Стены и перегородки									
Крыша									
Полы									
Потолки									
Санитарно-технические работы									
Электротехнические работы									
Прочие работы									
	Итого			Итого			Итого		

IX. Техническое описание дворовых сооружений

Литера	Наименование сооружений	Материалы и конструкции	Проект номера
1	2	3	4

23

X. Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	№ серии	№ таблица	Измещение	Стоимость измерительная по таблице	Поправки				Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость руб.
						Поправка на год оценки	Удельный вес части здания	Стоим. камен. после прижиг. поправок, коэфф.	Объем куб.м. площадь - кв.м кол-во - штук			
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									754568	5	716782
А1	Цокольный этаж									83490	5	79316
<i>Итого по объекту Литера А, А1. Культурно-торговый комплекс</i>										<i>837998</i>		<i>796098</i>

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	Примечание
1	2	3	4	5	6
1	План земельного участка		1:500		
2	Плътвенный 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 перестановки или переоборудования.
3. Обо всех случаях переоборудования или переустройства домовладения собственник должен сообщить в организации технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.
4. Технический паспорт не является правоустанавливающим документом.

М.С.

MP

11.08.2019

ПРОЦЕДУРА
ОЦЕНКИ
СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ
ПОСРЕДСТВОМ КОМПЬЮТЕРНОГО
ПРОГРАМНОГО КОМПЛЕКСА
«ЭКСПЕРТ»



№ 286/19
2019



Протокол, проведенный
судебно-технической
экспертной группой
НОТАРИУС

Принято
Протокол
Исполнитель
Ф.И.О. Державин М.С.
Подпись *М.С.*



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

Технический паспорт на помещение XII

Наименование: **Нежилое помещение**
(сокращенное наименование)

Адрес (местонахождение):

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

Идентификационный номер	03:24:01_1562:р					
Участковый номер						
Кадстровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на **28** января **2015** г.

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

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
ООО «ИТ «Финанс Трейд Сервис» Монгольским Д.У. ЗПИФН «Кланте»	
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 Панстратова 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	Законченное обследование инженером	5
6	План этажа	6
7	Приложение:	
	Технический паспорт объекта учета	
	Свидетельство о государственной регистрации права	

Лист № 1

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

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Технический паспорт объекта учета	Инвентарный № 03:24:01_1562/р от 28.01.2013г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 03-АА/№ 624/13 от 15.04.2010г.

2. Сведения о средствах измерений

№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный Leica DISTO A5	1072470818	№270/23 действителен до 16.03.2015г.

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	03:04:011206:646
3	Этаж, обозначение этажа, на котором расположено помещение	1
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный № 03:04:01 1563/р (28.01.2013г. БУ РБ Гостехинвентаризация-Республиканское БТИ)
5	Адрес (описание местоположения) помещения	
	Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия
	Муниципальное образование	Городской округ «город Улан-Удэ»
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	г. Улан-Удэ
	Улицы (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

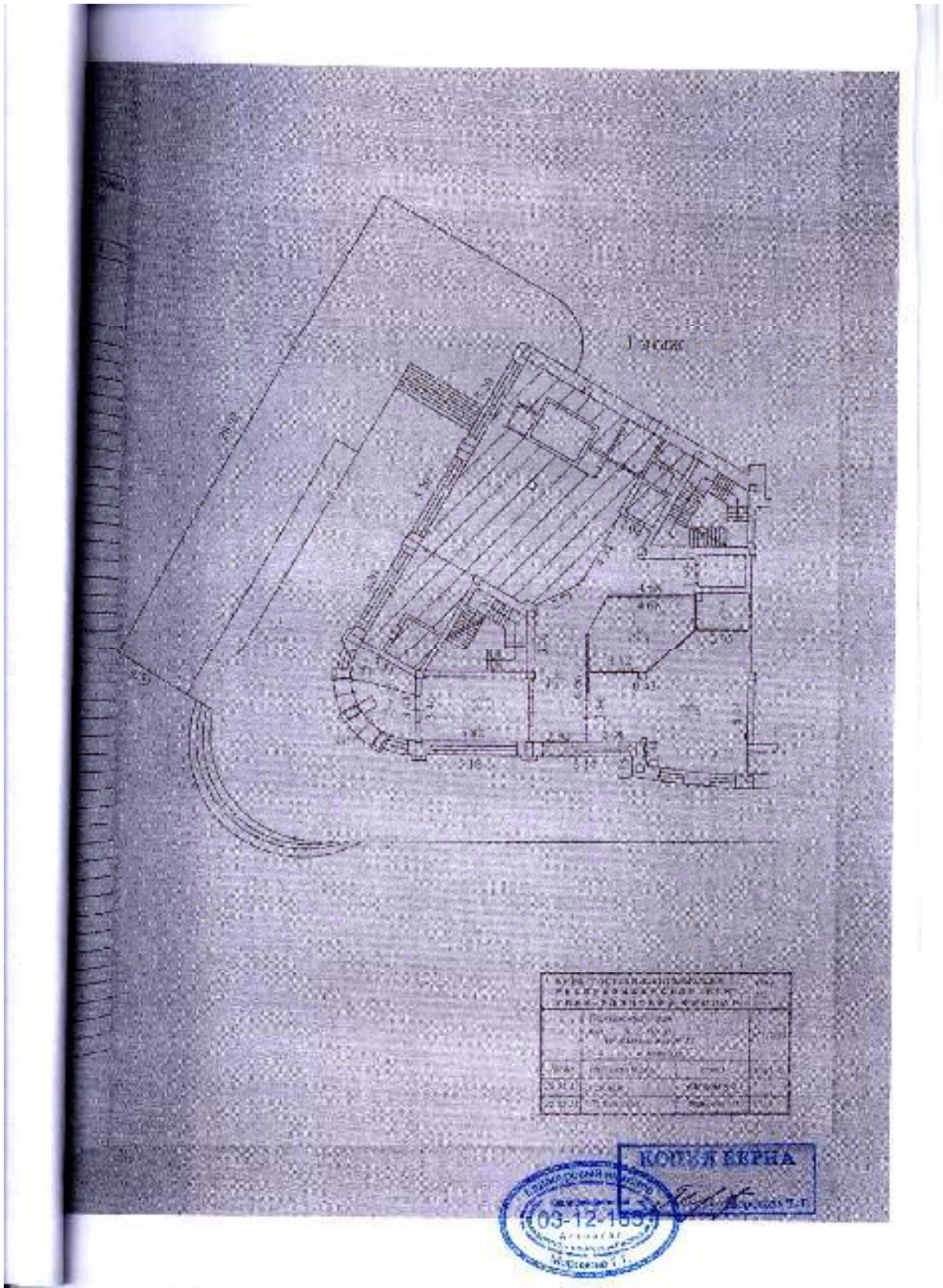
Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Заключение кадастрового инженера

В ходе кадастровых работ было выявлено, что площадь помещения в связи с разделом помещения в кадастровом листе № 03:24:0110801/771 кв. 2 помещения. Также выявлены места общего пользования. При осуществлении постановки на государственный учет здания прошу учесть вышесказанное.

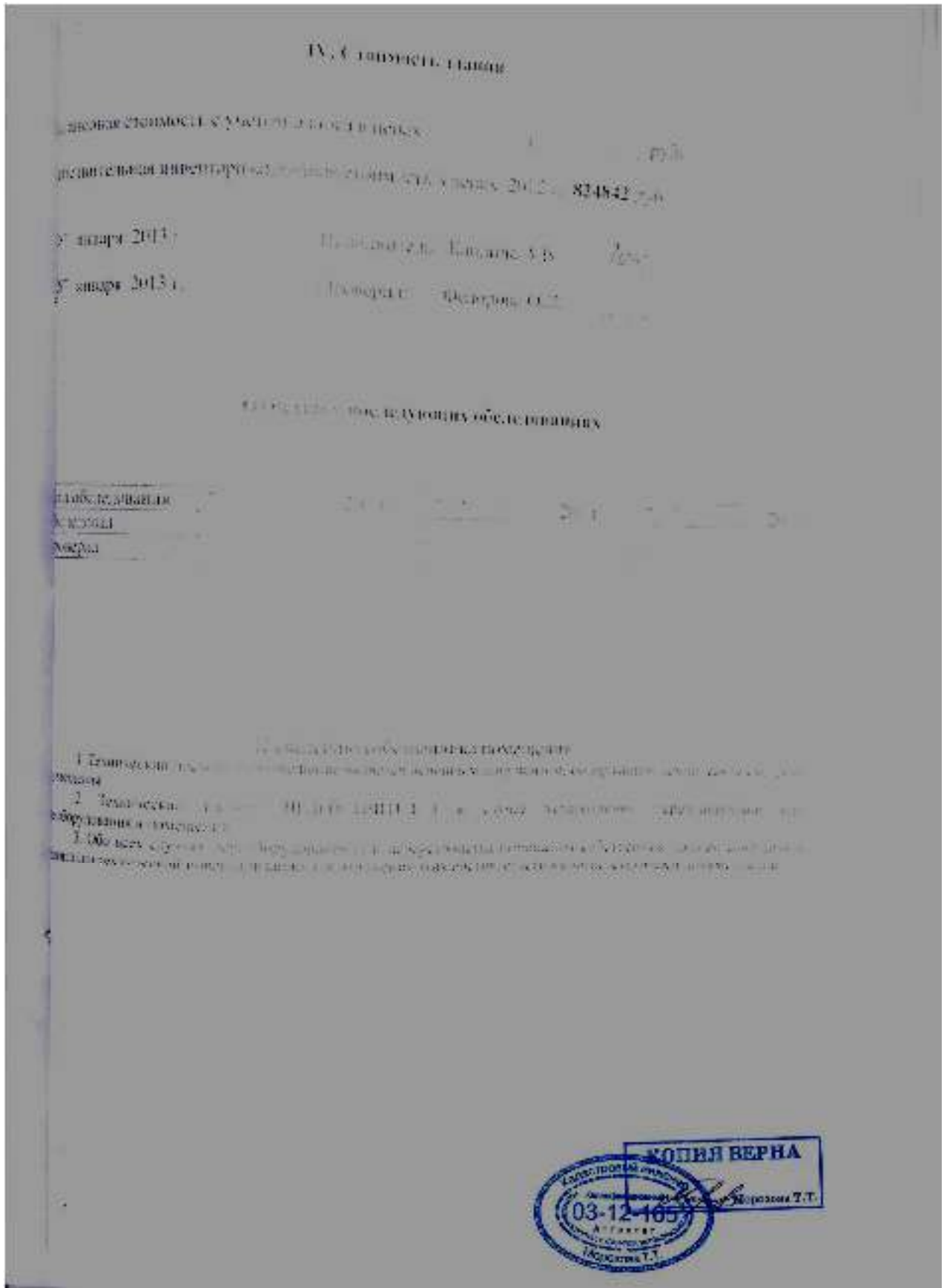
Приложение



II. Эксплуатационно-техническому плану здания (строения)

Эксплуатационно-технический план	Объем застройки (площадь)	Объем полезной площади	Площадь внутреннего объема, м			Площадь помещений по инвентарному плану, м
			Эксплуатационно-технический план	Инвентарный план	Площадь помещений по инвентарному плану, м	
4	8	4	8	0	10	
XII	Коридор	0	0	0	0	
+	Служеб.	0	0	0	0	
+	Коридор	0	0	0	0	
+	Лифты	40,0	0	0	0	
+	Технич. этаж	0	0	0	0	
+	Мех. этаж	0	0	0	0	
Итого по плану:		40,0	0	0	0	
Итого по факту:		40,0	0	0	0	

(подпись) _____





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

Дата выдачи: 15.04.2010

Документы-основания:
Договор купли-продажи нежилого помещения № 03/001/2009/00001
Акты приема-передачи нежилого помещения № 03/001/2009/00001
Правила доверительного управления имуществом, находящимся в доверительном управлении
недвижимости "Иван" от 02.11.2009. Заверены нотариусом 02.12.09. Номер свидетельства
037.04107977.

Субъект(ы) субъект(ов) права:
Видеонаблюдательное предприятие "Улан-Удэ" с ограниченной ответственностью
Кварт. Собственник нежилого помещения № 03/001/2009/00001, принадлежащего на праве собственности
Федеральному агентству от 21 июля 2009 года № 03/001/2009/00001. Доверительное управление имуществом
на недвижимом имуществе от 02.11.2009 года № 03/001/2009/00001. Заверены нотариусом 02.12.09. Номер
свидетельства доверительного управления имуществом № 037.04107977. Субъект(ы) права: доверительное
управление имуществом от 02.11.2009 года № 03/001/2009/00001.

Вид права: общее долевое участие

Объект права:
Нежилое помещение, принадлежащее на праве собственности, площадью 27,0 кв.м., расположенное
по адресу: г. Улан-Удэ, ул. ...

Катастровый (или условный) номер:
03-01-01-070-2010-297

Существование ограничений в отношении права: в соответствии с условиями
договора доверительного управления имуществом № 03/001/2009/00001 от 02.11.2009 года № 03/001/2009/00001
и Акта приема-передачи № 03/001/2009/00001 от 02.12.09.

Регистратор: Морозова Т.Г.

КОПИЯ ВЕРНА
03-12-165
Морозова Т.Г.

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

Технический паспорт на помещение I

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

Адрес (местоположение):

Регión: **Бурятия**
Район: **Советский**
Город (другое поселение): **Улан-Удэ**
Улицы (улицы): **Балтахинова**
Квартал:
Дом № **13**

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

Паспорт составлен по состоянию на 28 января 2013 г.

Дата выдачи технического паспорта: " " 201 г.

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

М.П.

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

М.П.

Лист № 2

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

Лист № 3			
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ			
Исходные данные			
1. Перечень документов, исполненных при подготовке технического плана помещения			
№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа	
1	2	3	
1	Технический паспорт объекта учета	Инвентарный № 03:24:01/1562/р от 28.01.2013г.	
2	Свидетельство о государственной регистрации права	№ 03-АА/№ 6241/13 от 13.09.2010г.	
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 A3	1072470518	№270/23 действителен до 16.03.2015г.
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
-	-		

Лист № 4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристики помещения

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	03:24:011206:646
3	Номер, обозначение этажа, на котором расположено помещение	1
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный № 03:04-01_1562/р (28.01.2017) - БУРБ Гостехинвентаризация Республиканское БТИ
5	Адрес (наименование местоположения) помещения	
	Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия
	Муниципальное образование	Городской округ город Улан-Удэ
	Названия микрорайона (город, село и т.д.)	г. Улан-Удэ
	Улица (наименование пер. и др.)	ул. Баттимамова
	Номер дома	18
	Номер корпуса	-
	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	Жилищное помещение
7	Вид жилого помещения	-
8	Общая площадь помещения (P), м ²	117,0

Лист № 5

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Заключение кадастрового инженера

В ходе кадастровых работ было выявлено, что площади возникли в связи с разделом помещения с кадастровым номером 63:24:011206:177: на 2 помещения. Также выявлено несоответствие между кадастровым и фактическим состоянием. При осуществлении постановки на государственной учет здания прошу учесть вышеизложенное.

Приложение

Технический паспорт

на помещение I

Наименование: **Нежилое помещение**
(исх. акне назначения)

Адрес (местонахождение):

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

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

Паспорт составлен в соответствии с 28 января 2013 г.
 Дата выдачи технического паспорта: _____ 2013 г.

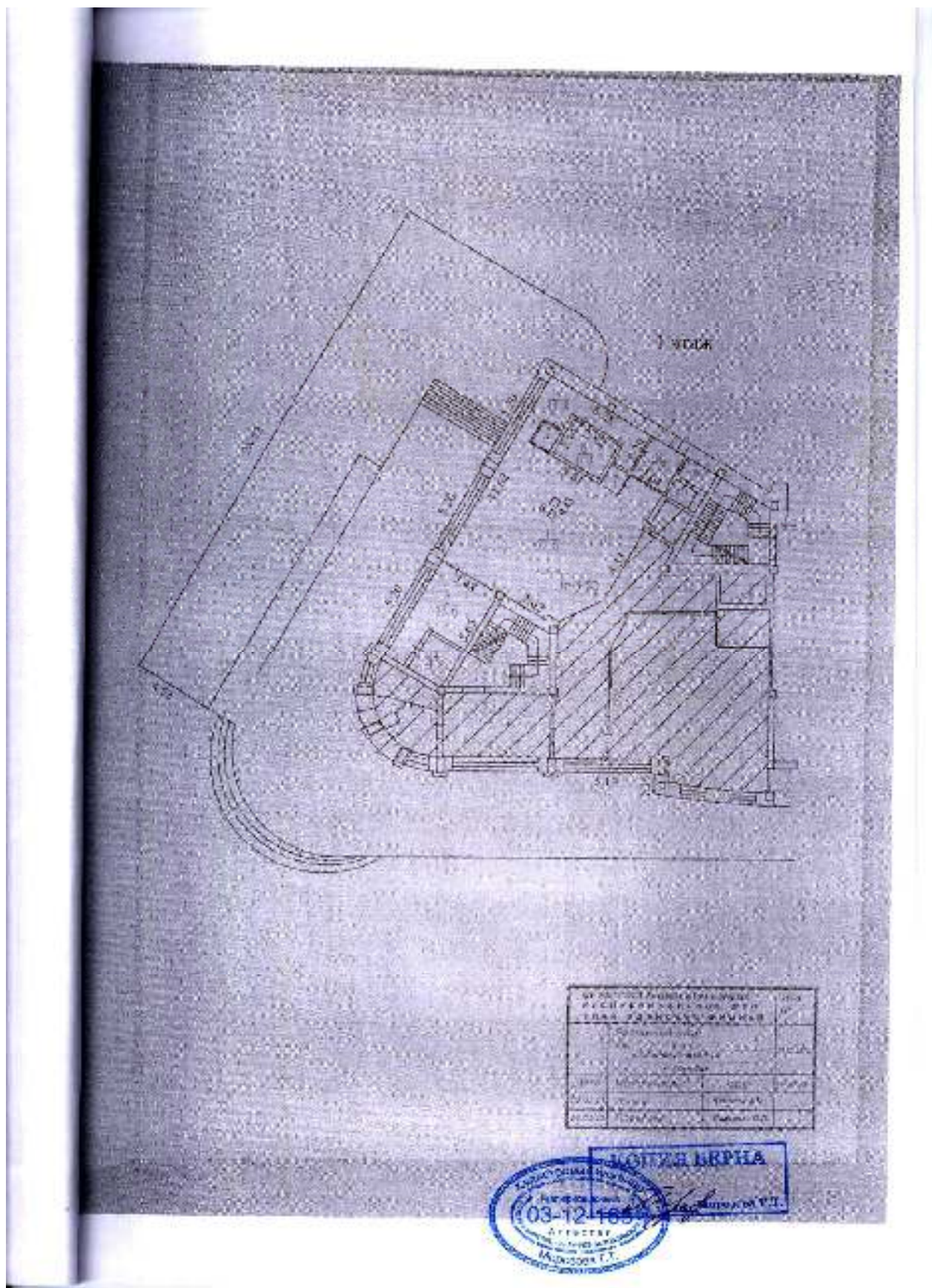
Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
ООО «УК «Финанс Трейд» Совет Менеджмент» Д.У. ЭИИФН «Контра»	
Представитель (подпись, Ф.И.О.)	Подпись

Наименование организации технической экспертизы, осуществляющей составление технического паспорта	
БУ РБ «Госгидрометеорология» Республиканское БТИ» Улан-Удэнский филиал	
Представитель (подпись, Ф.И.О.)	Подпись
наименование филиала	Павратова С.Г.

М.П.

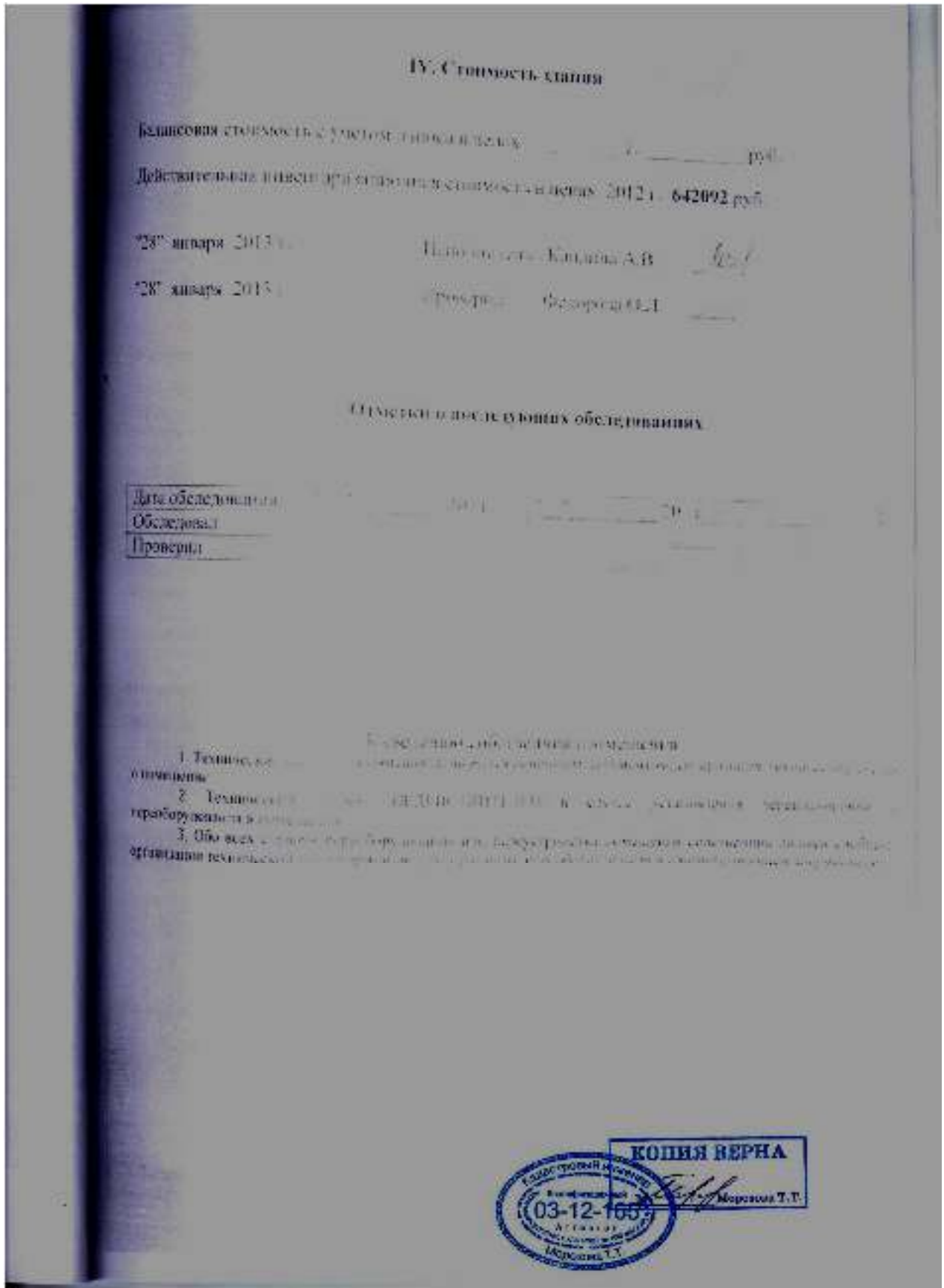
М.П.






II. Эскиз планировки к поэтажному плану здания (страницы)

Этажность	Номер квартиры (помещения)	Площадь по плану	Наименование помещений	Площадь по внутреннему обмеру, м ²				Площадь помещения по внутреннему обмеру, м ²
				Общая	Жилая	Вспомогательная	Кухня, обеденная, столовая	
12	1	1	2	3	4	5	6	7
			Зад.					11
			Кабинет					1,22
			Касса					
			Серверная					
			Коридор					
			Кабинет				11,8	
			Касса				6,0	
			Тамбур				1,4	
			Санузел				4,8	
			Санузел				2,1	
							1,4	
Итого по 12:				117,0	96,9	20,1		



Директор ООО
Продвигатель
Иванов



Иванов

Всего листов <u>1/1</u>	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	Заполняется специалистом при ана кадастров и учета регистрационный № _____
Титульный лист	Инициалы _____ Фамилия, Имя, Отчество _____ г. _____ № _____
<p>1. Технический план помещения подготавливается в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (заявления собственников) о:</p> <p>а) постановке на государственный кадастровый учет помещения _____</p> <p>б) государственном кадастровом учете локальной недвижимости с кадастровым № _____</p> <p>в) государственном кадастровом учете изменений помещения с кадастровым № _____</p> <p>в связи с образованием части (частей) помещения _____</p>	
<p>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эстейт Менеджмент» Д.У. ЭПИ» недвижимости «Квинто» <small>Общество, и-о, открытое (полное) общество (закрытое общество) с ограниченной ответственностью (полное товарищество) с ограниченной ответственностью, и-о, открытое (полное) товарищество с ограниченной ответственностью (полное товарищество) с ограниченной ответственностью</small></p> <p>Подпись <u>Ямпилова Татьяна Олеговна</u> _____</p> <p>Главный специалист _____</p> <p style="text-align: right;">Дата «11» апреля 2013 г.</p> <p><small>Место для скрепления листов документа кадастровых работ</small></p>	
<p>3. Сведения о кадастровом инженере:</p> <p>Фамилия, имя, отчество (для граждан иностранных государств) <u>Морозова Татьяна Трифоновна</u></p> <p>№ квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>03-12-165</u></p> <p>Контактный телефон <u>8 (3812) 42-42-89</u></p> <p>Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которому осуществляется связь с кадастровым инженером <u>РБ, г. Уфа, ул. Таболинская, 131Е</u></p> <p>Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица ООО «Визит-Теле-БТИ-ЦКТ»</p> <p>Подпись _____</p> <p style="text-align: right;">Дата «11» апреля 2013 г.</p> <p><small>Место для скрепления листов документа кадастровых работ</small></p>	



Управление Росреестра по Республике Бурятия
Самостоятельное подразделение ФГУП

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

№ 01/24-01/2006-418 2017 г. № 124/2017/001-001

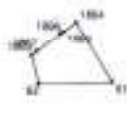
1 Кадастровый номер: 03:24-011206-418		2 Лист №: 1	3 Шкала: 1:2000
Общая оценка			
4 Проложенный маршрут: 03:24-011206-71		6 Дата выпуска выписки из государственного кадастра недвижимости: 30.03.2018	
7 Местоположение: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Восточная			
8 Категория земель:			
8.1 Земля населенных пунктов	Земля населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, почтовой, информационной, земель для оборонных нужд и иных государственных нужд, земель безопасности и земель иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов
8.1	зем.	-	-
9 Функциональное использование: Для строительства культурно-туристического комплекса			
10 Функциональное использование (субъективная информация):			
11 Площадь: 7856 кв.м.	12 Кадастровый номер участка (руб.): 3824095.35	13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 3458.29	14 Местонахождение:
15 Сведения о границах: -			
16 Сведения о границах: Плановая земельная граница соответствует материалам межевания			
 			
17 -			
18 Дополнительные сведения для регистрации права на образование земельного участка:		18.1 Номер образованного участка: 03:24-011206-418, 03:24-011206-428	
		18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: -	
		18.3 Номер участка, подлежащего слиянию (объединению) с участком: 01:24-011206-71	

Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тербигтайскому району Управления Росреестра по Республике Бурятия: *И.И.И.* Ируева И.В.

Управление Росреестра по Республике Бурятия
Самостоятельное подразделение ФГУП

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

№ 01/24-01/2006-428 2017 г. № 124/2017/001-001

1 Кадастровый номер: 03:24-011206-428		2 Лист №: 1	3 Шкала: 1:2000
4 План (срочек, план) земельного участка			
			
5 Масштаб: 1:2000			
Условные обозначения			
Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тербигтайскому району Управления Росреестра по Республике Бурятия: <i>И.И.И.</i> Ируева И.В.			

Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФНС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 25840B4FC0007 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР		
СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Балханныя, блок Б, оф. 308		
Объект страхования: не притворенные законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его рисками гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушением федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщик, потенциальные и заявители на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Условиями страхования): возмещение обязательств Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возмещение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), совершенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма	Страховая премия	
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	0,08% от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2023 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «20» июня 2023 г.	по «19» июня 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, а также расходы Страхователя, понесенными в ст. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от чистой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полюсу.		
К настоящему Полюсу прилагается исключение из страхования, закрепленное разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизой транспортных средств).		
Политы страхования не действуют на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведутся военные, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжения/нападения, гражданские войны, контртеррористические операции и в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.		

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 1143 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Остроумов, д.4.

Булганский филиал: г. Улан-Удэ, Генеральная, д. 28

Служивый Страховщика:


М.П. 

М.П.

Место выдачи:  г. Улан-Удэ

Дата выдачи: 13 июня 2023 г.

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 453-121121/23 / 03250/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

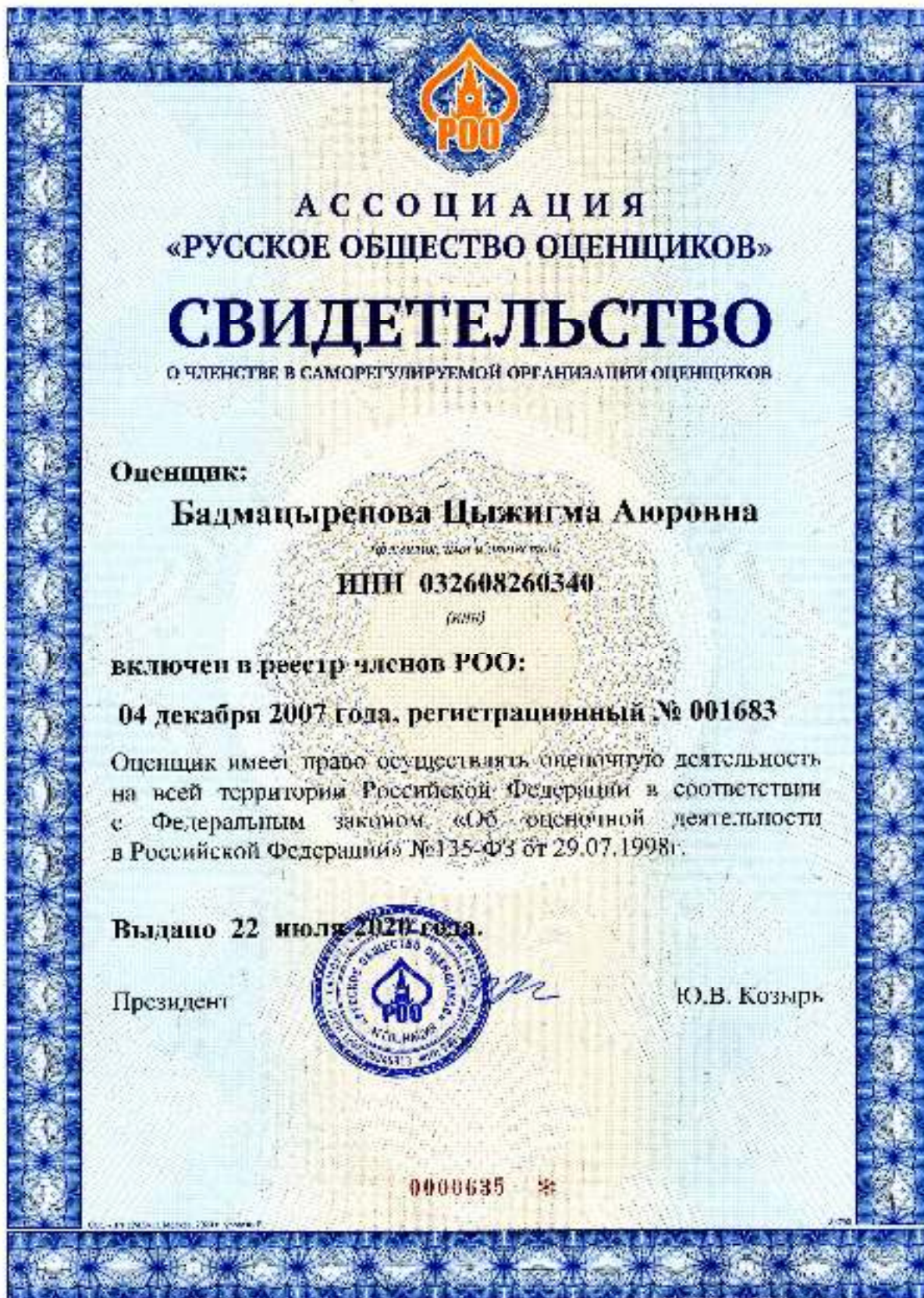
Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в соответствии с тем, что указано ниже. Сторонами в Страховом Полисе (Договоре страхования №453-121121/23 / 03250/776/000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования))

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Балашоваренко Дарьяна Александровна Полное наименование: Сер. 3112 №492928 выдан Отделом 901600 Росстат по Республике Бурятия в Железнодорожном районе г.р. Улан-Удэ (код подразделения – 030-002) 28.12.2012 Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский район, ДНТ Валушкин, квартира 3, д. 5
2. СОСТРАХОВЩИКИ:	2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1) и делег (от имени страхового владельца и суммы страховой премии) ИРФ, Адрес местонахождения: Россия, 119035, г. Москва, ул. Пашковская, д. 12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СМ № 0628 от 23.09.2015 г., тел. адрес: prof-irf@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), и делег (от имени страхового владельца и суммы страховой премии) ИРФ, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 21, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г., тел. адрес: prof-irf@alfast.ru, факс: (495) 785-08-88
3. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ:	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественный интерес, связанный с правом собственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба застрахованному договору (по предельные случаи, и (или) иным третьим лицам. 3.2. Объектом страхования также является имущественный интерес Страхователя в результате нарушения требований фискальных органов, налоговых органов и прочих органов деятельности Сверхгосударственной организации (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), члены которой являются Страхователем на момент причинения ущерба.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный арбитражным судом или третейским Судом или иным судом с участием Страхователя 1 факт причинения ущерба действительным обязательствам Страхователя в результате нарушения требований фискальных органов, налоговых органов и прочих органов деятельности Сверхгосударственной организации (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), члены которой являются Страхователем на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые были взысканы в результате предъявления требований (неудовлетворения претензий) третьим лицам.
5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	5.1. С «19» июня 2023 года по «31» декабря 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 5.2. Настоящий Договор покрывает возникновение требований (неудовлетворения претензий) в результате причинения ущерба, произошедшего в Перiode страхования, независимо от срока взыскания (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая премия по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, возникших либо в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять деятельность.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сторонами 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 во всем страховом случае (в совокупности с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на оплату услуг адвокатов и адвокатов (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 поручению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701199733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь снимает на себя все обязательства свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия за перевод уплачивается за счет получателя, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. 10.2. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается ее оплата в виде аванса или по безналичному расчету для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Балашоваренко Дарьяна Александровна

СОСТРАХОВЩИКИ:
 От Состраховщика: С.Ю. Архипельский











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



ОГРН 1207790240813 | ИНН 9701159733
107078, г. Москва, н/я 308 | E-mail: info@roo.ru | Web: www.roo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-67-53 | Факс: (499) 267-87-18



Ассоциация член Евразийской
группы независимых оценщиков (TEGOVA)



Член Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного союза
по стандартам оценки (IUIA)

**Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по запросу

Бадрощеровой Дыжигма Аюровна

Ф.И.О. выписано по адресу: info@roo.ru

о том, что **Бадрощерова Дыжигма Аюровна**

(И.О.И. выписано)

является членом РОО и включена(а) в реестр с 01 декабря 2003 г. за регистрационный номером 001683.

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

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

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

Место работы (работает): Область с ограниченной ответственностью "Ситика нэбо" (ИНН 026891911)

Стаж в области оценочной деятельности: 15 лет

Общий стаж: 29 лет

Информация о страховании гражданской ответственности:

1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование", Договор №03-12121-21.03258/776000000/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;

2. Открытое акционерное общество "Ингосстрах", Договор №03-12121-21.03258/776000000/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проведенных РОО проверок членов саморегулируемой организации:

1. Плановая, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №6574, результат: Пройдена;
2. Плановая, 16.10.2015 - 20.10.2015, основание проведения: Протокол Совета РОО №114 от 05.05.2015 г., результат: Пройдена;
3. Плановая, 20.11.2018 - 20.11.2018, основание проведения: Протокол Совета РОО №157 от 11.10.2017 г., результат: Пройдена;
4. Плановая, 01.05.2022 - 05.05.2022, основание проведения: Протокол Совета РОО №16 от 15.10.2020 г., результат: Пройдена.

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: По состоянию на 31.03.2023, неисполненные дела по жалобам на действия члена РОО и дела в отношении членами РОО отсутствуют. В РОО отсутствует информация о случаях взыскания средств из компенсационного фонда, а также принятых мер по обеспечению безопасности оценщика и результатов нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2023 г.

Для составления выписки 31 марта 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зориков

М.П.



Информация об объектах Аналогах

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_35.7_m_2928971571

Главная > Коммерческая недвижимость > Продам > Офисное помещение

Продам офисное помещение, 35.7 м²

2 900 000 Р

81 232 Р/кв.м

Добавить в избранное Сравнивать Добавить в избранное



8 983 630-31-61

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Улан-Удэ

Компания

На Авито с января 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Надежда

О помещении

Общая площадь: 35.7 м²

Этаж: 2

Отопление: центральное

Планировка: открытая

Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Балтахинова, 17
р-н Советский

Скрыть карту

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Балтахинова, 17
р-н Советский

Скрыть карту



8 983 630-31-61

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Этажи Улан-Удэ

Компания

На Авито с января 2015

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Надежда

Описание

Предлагается к продаже коммерческое помещение в самом центре города в ТЦ Удинский пассаж на втором этаже. Общая площадь помещения 35,7 кв. м. Офис зонирован на 2 части, что очень удобно, также есть собственный санузел, отделан плиткой. Окна в офисе нет. Подходит под многие сферы деятельности. Рядом развитая инфраструктура, высокая проходимость, удобная транспортная развязка. Возможен обмен на квартиру, рассмотрим все варианты. Звоните по всем вопросам, оперативный показ. Номер в базе: 9111372. Район: Центр города.

О здании

Тип здания: торговый центр

Парковка: на улице

№ 2928971571 · 29 августа в 17:30 · 1234 просмотра (+9 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_35.7_m_2928971571

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

Нормативная площадь: 64 кв. м. Коммерческая. Предельная высота: 10 м. 4. Категория: 1. Вид: нежилая


Объекты: 22 lots 1052. 22 lots 1052. 2 участка

Офис, 64 м²

в торгово-деловом комплексе «Удинский Пассаж»

Территория: Нов. Уд. и Спасская ул. Удмуртская, 17. Вид: офис

Яндекс.Карты



17 фото

Площадь: 64 м² | Этажи: 4 | Показатель: Свободно

4 999 999 руб.

Смотреть историю изменений

Подготовьте свою цену

Например, 4 840 900

Цена за метр: 78 125 руб.

Налог: НДС по объектам

+7 902 564-25-80

Если хотите оставить заявку, напишите нам


Позвонить

Реклама от партнера Циан.ру

Агентство

Альбина Галкина-Савва

100% | 100% | 100%



Поставки цветов напрямую от производителя!

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

Площадь: 64 м² | Этажи: 4 | Показатель: Свободно

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 любые виды деятельности. Покупка дешевле, так как не включены в стоимость мебели и техники, а также близка к будущим. Помещение станет отличным помещением для любого бизнеса либо будет приносить постоянный стабильный доход. Звоните, ответю на интересующие вас вопросы.

Рейтинг и отзывы покупателей

4 999 999 руб.

Смотреть историю изменений

Подготовьте свою цену

Например, 4 840 900

Цена за метр: 78 125 руб.

Налог: НДС по объектам

+7 902 564-25-80

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Позвонить

Написать сообщение агенту

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

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_3376921784

Главная > Продажа > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 75 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить закладку



Слайд-показ
можно посмотреть по адресу

5 000 000 Р

66 667 Р за м²
или среднерыночную цену

8 914 001-85-77

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экологический союз - 5 шт. ООО

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы

Общая площадь: 75 м²

Этаж: 6

Отделка: офисная

Тип сделки: продажа

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Советская ул., 23А
р-н Советский

Скрыть карту

Расположение

Республика Бурятия, Улан-Удэ, Советская ул., 23А
р-н Советский

Скрыть карту



Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Экологический союз - 5 шт. ООО

Подписаться на продавца

Описание

Продается офисное помещение площадью 75м², расположение в культурно-деловом центре «Арун» города Улан-Удэ. Сделан ремонт.
Возможна аренда 70000 т.р. в месяц.

О здании

Готовность: в эксплуатации

Парковка: на улице, бесплатная

Тип здания: бизнес-центр

№ 3376921784 · 15 сентября в 19:29 · 347 просмотров (~8 сегодня)

Поделиться

https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_75_m_3376921784






onreal.ru/ulan-ude/kypit-ofis/55901011

ОФИС, 27,8 М2, НА ПРОДАЖУ В УЛАН-УДЭ, СОВЕТСКАЯ УЛИЦА, 13

Буяятия, Улан-Удэ, Советская улица, 13 добавлено 12 августа в 19:21

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ ПОХОЖИЕ ОБЪЕЛДИИС СКРЫТЬ ОБЪЕЛДИИС ПОКАЛООВАТЬСЯ В ИЗБРАНИОС

АРХИВ

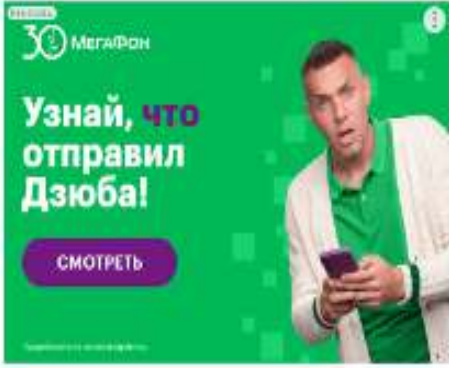






ЦЕНА

2 400 000 ₮

86 300 ₮/м²

[Расчитать историю](#)



Ангма

ПЕЧАТ ЗАДАТЬ ВОПРОС НАПИСАТЬ СООООУНИИИ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	27,8 м ²
Этаж / Этажность	3 / 1

ОПИСАНИЕ

В самом центре нашего города в новом современном комплексе А дум продаю на Т этаже коммерческую недвижимость, площадь составляет 27,8 м². Сделан качественный, современный ремонт под любой вариант, как офисное помещение, либо под магазин. Установлены водосчетчики, своя канализация. Бизнес центр Ангма обладает всей необходимой инфраструктурой: современная инженерная система, высокоскоростные лифты, высококачественное панорамное остекление. Общая пропускная способность от 2000 человек в сутки обеспечит вам высокий поток потенциальных клиентов и возросшую популярность среди арендаторов. Рядом расположены все ведущие торговые центры города: ТЦ «Сибирь» и «Сталинград», торговые центры и офисы Р.И.И., Арбит и большое количество магазинов. Успейте купить по хорошей цене! Расскажите как и почему дозвонившись сюда!

<https://onreal.ru/ulan-ude/kypit-ofis/55901011>

The screenshot shows a real estate listing on the website onrealt.ru. The listing is for a plot of land in Ulan-Ude, with a price of 5,800,000 RUB. The listing includes a main photo of the plot, several smaller photos, and a section for general information. The general information section includes the following details:

- Общая информация: Земельный участок, 4.0 сот.
- Адрес: Республика Бурятия, Улан-Удэ, ул. Д. Доржиева, 14/13

The description section is partially visible, starting with "Самостоятельный участок..."

Публичная кадастровая карта России

The screenshot shows the Public Cadastral Map of Russia (Публичная кадастровая карта России). The map displays the plot of land in Ulan-Ude, with the cadastral number 00 24 03 404 00. The map includes a search bar, a list of map layers, and a panel with information about the plot. The information panel includes the following details:


- Кадастровый номер: 00 24 03 404 00
- Категория земель: Земельный участок для размещения объектов недвижимости
- Содержание объектов: Земельный участок (ИЖС) площадью 4,0 сот. (400 кв. м)
- Уточненная площадь: 413 кв. м

The map also shows the surrounding area, including buildings and streets.



<https://onrealt.ru/ulan-ude/kypit-uchastok/63834027>

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

Галерея | Недвижимость | Характеристики | История



Посмотреть 6 фото



Земельный участок, 17 сот.
р-н Батарейка, ул. Ермаковская
На карте

12 800 000 ₽
752 941 ₽/сот.

Стоимость услуг для покупателя бесплатно

Расчитать ипотеку

В избранное

Описание

Изменено: 02.08.23 · 138 просмотров

Уникальное предложение, продается участок 17 соток в самом сердце Улан-Удэ на Верхней Батарейке. Земли населенных пунктов под строительство пристрой ТОРГОВО-ДЕЛОВОГО КОМПЛЕКСА. Рядом находится вся общедоступная инфраструктура - жилые дома, школы, садики, поликлиника, базы (бкс, контакт, новая база) автомойки, Пасоетехникум, билетная школа, театральная школа, Буддрам. Отличный поток пеших клиентов и на автомобилях. Несколько подъездных путей. Звоните, покажем, рассмотрим любые виды расчетов!

Преимущества работы с компанией «Этажи»

Эксперты предоставляют по информационной прозрачности объекта, окупают

<https://ulan-ude.etagi.com/commerce/7560030/>

Алдар Владимирович
+7 964 403 43 55

или оставьте ваш номер, и мы вам перезвоним

+7 XXX XXX XX XX

Позвоните мне

Написать специалисту

Откройте панель, чтобы увидеть на экране персональные данные

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

Недвижимость · Земельные участки · Улан-Удэ · Поселки (ИЖС)

Участок 31 сот. (ИЖС)

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

Об участке

Площадь: 31 сот.

Расположение

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

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается земельный участок под коммерческую застройку, вдоль улицы Бабушкина, в Экогороде

№ 2296857544 - 0 марта в 10:40 - 411 просмотр (40 секунд)

[Пожаловаться](#)

35 000 000 Р

1 129 000 Р за сотку
[или предложить свою цену](#)

Ремонт: [Идеально](#)

Регистрация и снят для бизнеса за 0 Р
[Подробнее](#)



Без эскизов

[Пользователь предлагает сообщение](#)

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)