



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 № 51-1/24

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>	15 марта 2024 г.
<u>Дата составления отчета:</u>	26 марта 2024 г.
<u>Основание для проведения оценки:</u>	Задание на оценку № 21 от 18.03.2024г. 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,
2024 г.



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 21 от 18.03.2024 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 **15.03.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 15.03.2024г. по **26.03.2024 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: 15.03.2024г.

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): 15.03.2024г.

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

143 920 000

(сто сорок три миллиона девятьсот 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	5 350 000



2	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	03:24:011206:2025	8 590 000
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	10 290 000
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	03:24:011206:1767	17 200 000
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	03:24:011206:1766	17 430 000
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	03:24:011206:1768	18 900 000
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	03:24:011206:1772	20 410 000
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	03:24:011206:1770	22 040 000
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	03:24:011206:1769	23 710 000
10	Итого		143 920 000

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 14.02.2024г.); 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

26.03.2024 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.....	23
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	24
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	45
3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимые для оценки.....	47
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	48
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода	48
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	49
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	50
5.1 Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом	50
5.1.1. Описание объектов-аналогов.....	50
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	52
5.2. Сводные таблицы расчета справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода	60
6. Согласование результатов расчетов различными подходами	65
7. Итоговое заключение о справедливой стоимости оцениваемого объекта.....	66
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	67
Приложение 1 Фотографии объектов.....	68
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	79
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика.....	144

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица 1. Основные факты и выводы.

Номер Отчета об оценке	51-1/24 от 26.03.2024 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 21 от 18.03.2024 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)	15.03.2024г.
Дата составления Отчета	26.03.2024г.
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	143 920 000 рублей стоимость недвижимого имущества, в том числе 5 350 000 руб. стоимость земельного участка
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным	Не применялся

подходом		
Справедливая, рассчитанная по подходу	стоимость, затратным	Не использовался
Итоговая величина объекта оценки	стоимости	143 920 000 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 № 21 от 18.03.2024 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 – 15.03.2024 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)	15.03.2024г.
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 неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

При составлении Отчета были использованы следующие документы и материалы:

- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 013611 от 29.07.2010г. на земельный участок.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624117 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 293,6 кв.м. Этаж: 2.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624116 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 318,4 кв.м. Этаж: 3.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624115 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 345,3 кв.м. Этаж: 4.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624114 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 372,8 кв.м. Этаж: 5.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 624118 от 15.04.2010г. на нежилое помещение, площадью 402,6 кв.м. Этаж: 6.
- Копия свидетельства о государственной регистрации права 03-АА № 013740 от 20.07.2010г. на нежилое помещение, площадью 433,2 кв.м. Этаж: 7.

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

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

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

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

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

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

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

Нежилые помещения

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

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

Таблица 5

Объект права	Кадастровый (или условный) номер	Реквизиты свидетельства о государственной регистрации	Субъект права	Вид права
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	03:24:011206:1767	03-АА №624117 от 15.04.2010 г.	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Квант»	Общая долевая собственность
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	03:24:011206:1766	03-АА №624116 от 15.04.2010 г.		
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	03:24:011206:1768	03-АА №624115 от 15.04.2010 г.		
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5	03:24:011206:1772	03-АА №624114 от 15.04.2010 г.		
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	03:24:011206:1770	03-АА №624118 от 15.04.2010 г.		
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7	03:24:011206:1769	03-АА №013740 от 20.07.2010 г.		

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

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

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

Земельный участок.

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

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

Таблица 6

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

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

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

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

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

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

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

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

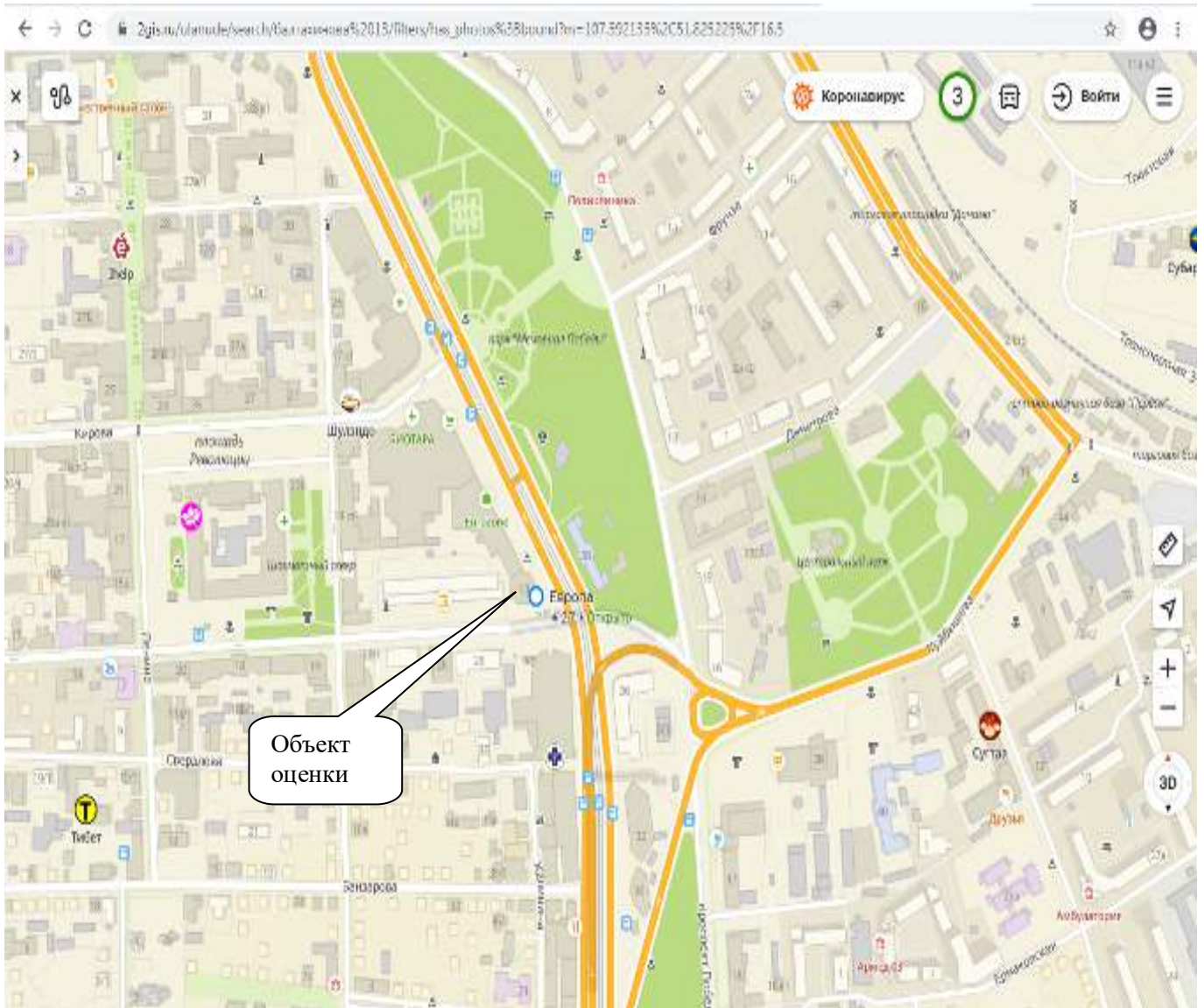


Рис.1. Местоположение объектов недвижимого имущества

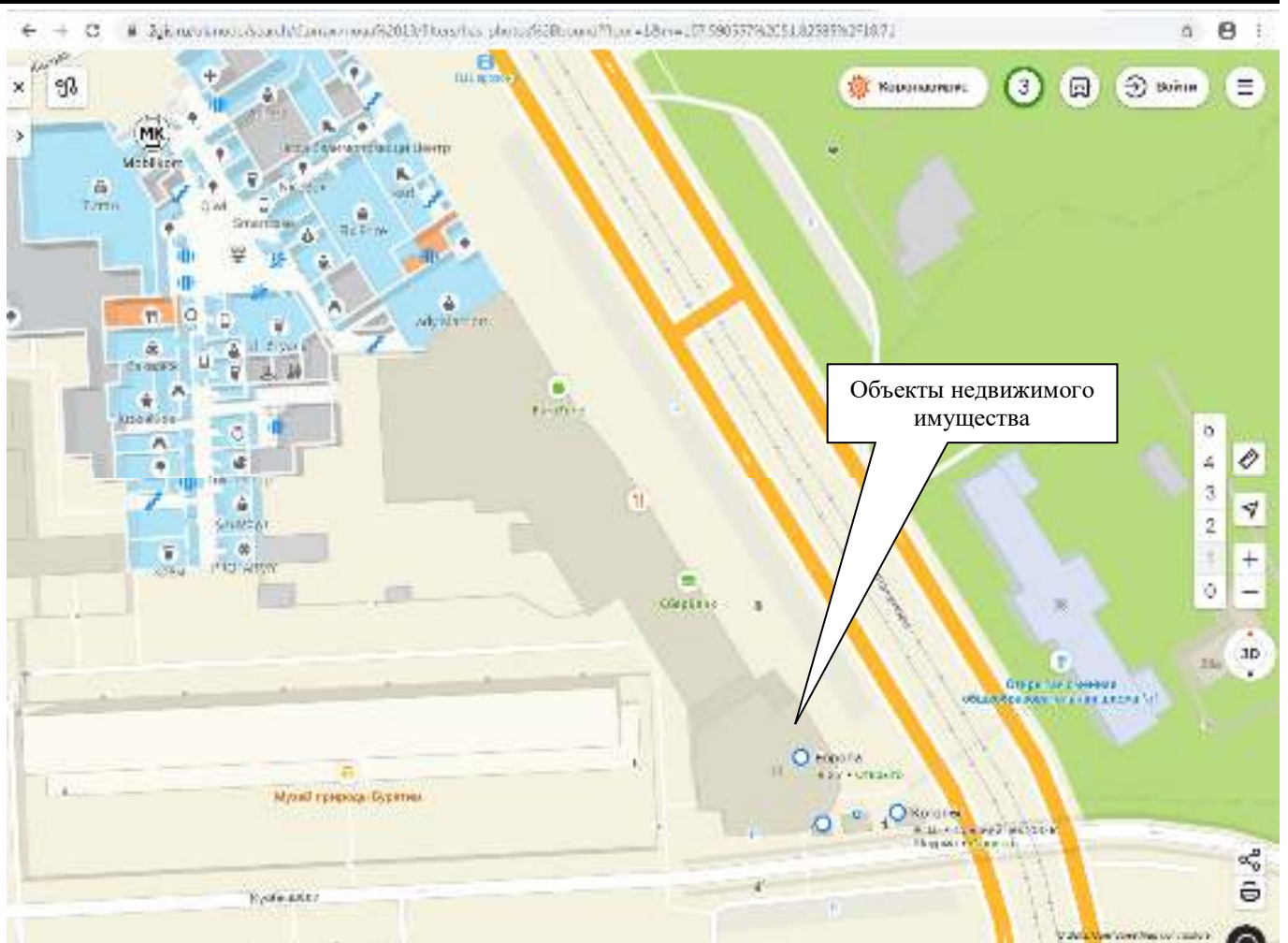


Рис. 2 . Локальное местоположение здания

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)

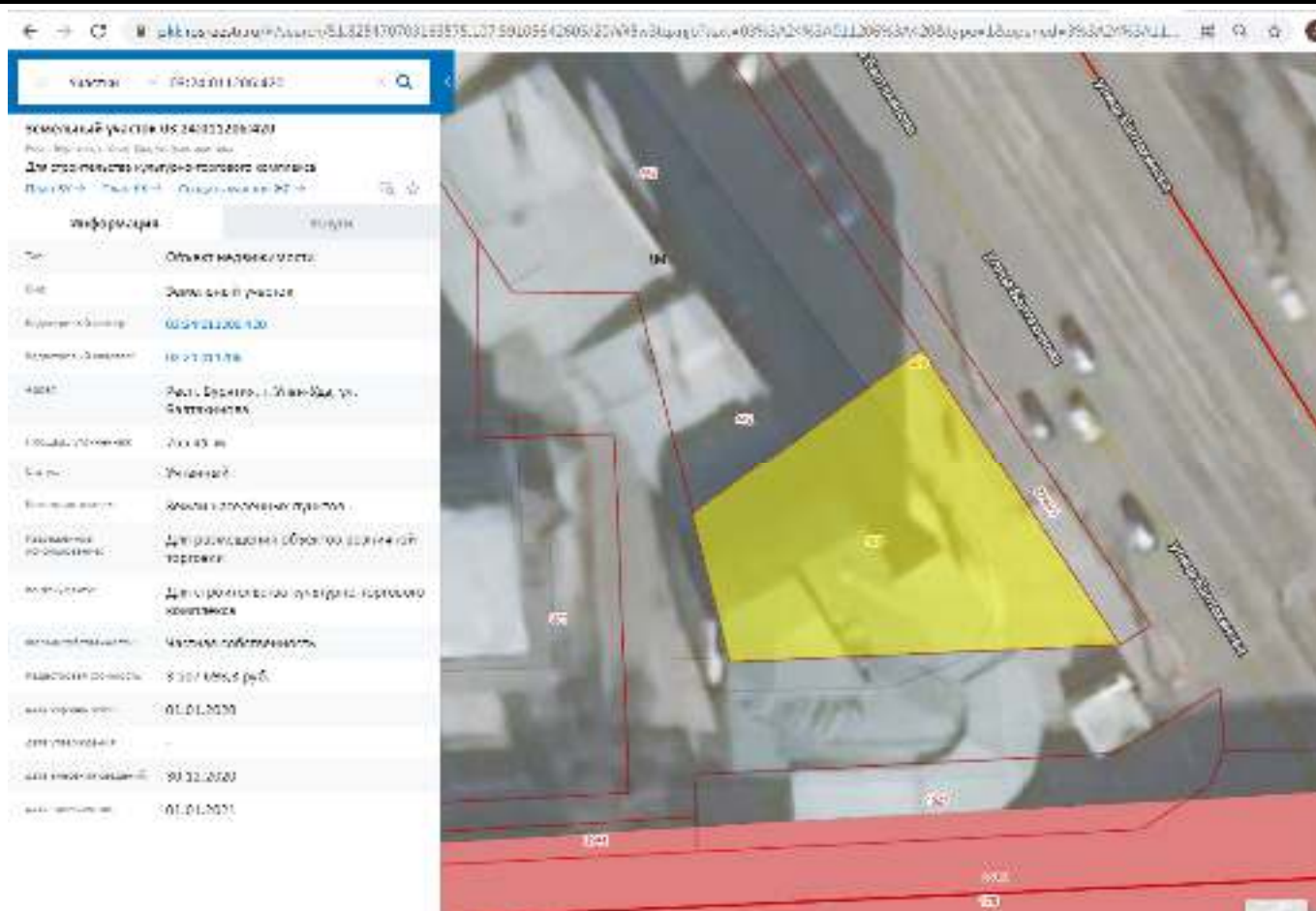


Рис. 3. Данные о земельном участке с публичной кадастровой карты

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	A, A1, a, a1,a2,a3,a4,a5,a6,a7,a8,a9, a10,a11,a12, a13,a14,a15.	Технический паспорт на Здание
Год постройки	2009	Технический паспорт на Здание
Количество этажей наземной части	10	Технический паспорт на Здание
Подвал/ цоколь	Цокольный этаж	Технический паспорт на Здание
Высота этажа	По Экспликации к плану строения. (См. Приложения к данному отчету)	Технический паспорт на Здание
Объем строительный, куб.м.	35 210	Технический паспорт на Здание
Группа капитальности	I	
Текущее использование	Культурно-торговый комплекс	Данные на основании осмотра
Принадлежность к памятникам архитектуры	Нет	Информация заказчика
характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые могут повлиять на результаты оценки объектов оценки	Хорошая проходная зона, тротуары, балконы, смотровые площадки, лифты, панорамные окна	Данные на основании осмотра

Вывод
Заключение по состоянию: Общая характеристика технического состояния – хорошее. В здании действует 2 лифта, есть лестница, так же имеется пожарная лестница. Лифт работает исправно. Состояние отделки хорошее, каждый этаж окрашен в разные цвета. В помещениях действуют кондиционеры. Грубых недостатков по физическому состоянию не обнаружено.

Таблица 9 Описание конструктивных элементов здания, Литера А

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

Таблица 10. Описание конструктивных элементов здания, Литера А1

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

Экспликации по поэтажному плану

Этаж	Помещение	Площадь	Объем	Высота	Объем
2	1 Тамбур	1,7		1,7	
	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.

Этаж	Помещение	Площадь	Объем	Высота	Объем
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.

Этаж	Помещение	Площадь	Объем	Высота	Объем
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

Этаж	Помещение	Площадь	Объем	Высота	Объем
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 1:					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

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города

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

56

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Центры деловой активности	Зоны культурной, торговой и деловой активности в административных районах. Территории крупных торговых центров и бизнес-центров, рядом с которыми также обычно сосредоточены транспортные узлы и соответствующая инфраструктура, определяющая активную жизнь города. Отдельный торговый центр без наличия соответствующей инфраструктуры в ближайшей окрестности центром административного района быть не может. Обычно, характеризуется высоким транспортным и пешеходным трафиком, а также высокой концентрацией объектов деловой и общественной активности. При определении границ данной зоны не требуется обязательная привязка к расположению основных административных зданий (здания администраций, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II
---------------------------	--	----

Рис. 12а. Классификация типовых территориальных зон. Согласно Справочнику оценщика недвижимости. Лейфер. Л.А. Торговая недвижимость .. 2023г.

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

Таблица 12

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

Наиболее эффективное использование участка как условно свободного

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

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

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

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

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

3.1. Анализ социально-экономического положения РФ

Минэкономики 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 январь 2024г.⁶

1. По оценке Минэкономразвития России, в январе 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,6% г/г после +4,4% г/г в декабре. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +1,9% (в декабре 2023 года +2,3% к уровню 2021 года).

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

⁶ https://www.economy.gov.ru/material/file/a49a2dd6e995ebd78b528f52636c23e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_yanvar_2024_goda.pdf

2. Рост промышленного производства в январе ускорился до +4,6% г/г, что выше не только декабря (+2,7% г/г), но и ноября 2023 года (+4,5% г/г). К уровню двухлетней давности рост составил +1,6% после +0,4% в декабре прошлого года. Улучшение динамики связано, прежде всего, с восстановлением темпов роста в обрабатывающем секторе.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в январе продемонстрировал ускорение темпов до +7,5% г/г после +5,1% г/г в декабре, в основном за счёт отраслей, ориентированных на внутренний спрос. К уровню двухлетней давности: +4,6% в январе после +1,9% месяцем ранее. Наибольший положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам января продолжает вносить машиностроительный комплекс (+4,5 п.п.). Вместе с металлургическим и пищевым комплексами эти три сектора дали 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в январе.

3.1. Машиностроительный комплекс в январе продемонстрировал значительное увеличение темпов роста: +28,3% г/г (после +9,5% г/г в декабре) и вернулся к уровням октября–ноября 2023 года (+28,2% г/г и +29,1% г/г соответственно). Двухзначными темпами росли почти все подотрасли комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,6% г/г), автопроизводство (+50,2% г/г), прочих транспортных средств (+12,9% г/г), электрооборудования (+11,7% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+8,0% г/г). По отношению к уровню двухлетней давности выпуск комплекса в целом вновь демонстрирует высокие темпы: +30,6% после +0,1% в декабре 2023 года.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в январе ускорился до +4,9% г/г после +2,8% г/г месяцем ранее (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,0 п.п.). При этом металлургическое производство показало положительную динамику после сокращения 2 месяцем ранее (+0,1% г/г после -0,5% г/г). К уровню двухлетней давности в январе в целом по комплексу превышение выпуска на +2,3% после +1,9%.

3.3. В январе в разы ускорились темпы роста пищевой промышленности (+7,3% г/г после +1,9% г/г в декабре, вклад +1,1 п.п.) на фоне улучшения динамики во всех подотраслях: производство пищевых продуктов – +8,0% г/г после +4,4% г/г, производство напитков – +4,4% г/г после -0,3% г/г. К уровню двухлетней давности в целом по комплексу: +11,5% после +3,8% месяцем ранее.

3.4. Химическая промышленность в январе выросла на +6,8% г/г после +7,3% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,7 п.п.). Поддержку росту оказало производство химических веществ и продуктов (+6,8% г/г после +6,1% г/г). Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в январе превышен на +1,1% в отличие от декабря, когда отмечался спад на -1,9%.

3.5. Признаки восстановления выпуска в январе продолжил демонстрировать деревообрабатывающий комплекс: +10,3% г/г после +9,4% г/г в декабре.

4. Добывающий сектор в январе 2024 года впервые с июня 2023 года вышел в положительную область: +0,8% г/г после -1,1% г/г в декабре. Значительный рост продемонстрировали добыча угля (+3,7% г/г после -6,5% г/г) и добыча прочих полезных ископаемых (+5,9% г/г после -14,5% г/г). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых также выросло (+14,3% г/г после +11,3% г/г в декабре). К уровню двухлетней давности: -3,0% (-2,7% месяцем ранее).

5. В январе 2024 года рост объёма строительных работ в годовом выражении составил +3,9% г/г после +8,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности – +17,5% (+19,8% в декабре 2023 года).

6. Объём оптовой торговли в январе вырос на +9,1% г/г (+14,7% г/г в декабре), к уровню двухлетней давности разрыв сократился: -1,5% после -6,7% месяцем ранее.

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в январе составил -0,2% г/г после роста на +5,5% г/г в декабре 2023 года (к уровню двухлетней давности рост на +1,1%). По предварительным данным Росстата, в январе производство мяса увеличилось на +0,9% г/г (+1,8% г/г в декабре), молока – на +2,0% г/г (+3,4% г/г в декабре).

8. В январе 2024 года грузооборот транспорта снизился на -1,7% г/г (-0,4% г/г в декабре 2023 года), при этом спад к уровню двухлетней давности замедлился до -3,3% (-4,7% в декабре 2023 года).

9. В начале 2024 года продолжился рост показателей потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в январе составил +8,0% г/г в реальном выражении после +9,0% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +3,1% после 1,4% месяцем ранее). Оборот розничной торговли в январе увеличился на +9,1% г/г в реальном выражении после +10,2% г/г в декабре (+0,9% к уровню января 2022 года, -1,3% в декабре 2023 года). Платные услуги населению в январе продемонстрировали ускорение роста до +6,2% г/г после +4,9% г/г месяцем ранее (+7,7% к январю 2022 года, +8,2% месяцем ранее). Темп роста оборота общественного питания в январе – +2,1% г/г после +10,2% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +14,2% после +19,1%).

10. Инфляция в январе 2024 года составила 7,44% г/г. По состоянию на 26 февраля 2024 года инфляция год к году составила 7,58% г/г. С начала года по 26 февраля потребительские цены выросли на 1,42%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в январе 2024 года составил +15,7% г/г после роста на +14,9% г/г в декабре 2023 года. В целом по промышленности в январе цены выросли на +19,4% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

11. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы в январе вернулся на уровень 2,9% от рабочей силы (3,0% в декабре 2023 года). В декабре (по последним оперативным данным) заработная плата в номинальном выражении выросла на +16,6% г/г и составила 103 815 рублей, в реальном выражении – ускорение роста до +8,5% г/г после +7,2% г/г месяцем ранее. По итогам 2023 года номинальная заработная плата увеличилась на +14,1% г/г и составила 73 709 рублей, реальная – выросла на +7,8% г/г. Рост реальных денежных доходов по итогам 2023 года составил +4,6% г/г (+4,0% к уровню 2021 года), ускорившись в 4 квартале до +6,8% г/г (наибольшие темпы роста с 2010 года). Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года и +8,0% г/г в 4 квартале. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также

за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад - 3,2 п.п. (-40,7% г/г).

В феврале 2024 года⁷ потребительская инфляция замедлилась до 0,68% м/м, год к году изменение цен составило 7,69%. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,77% м/м за счет снижения темпов удорожания плодоовощной продукции до 3,01%, на остальные продукты питания рост цен сохранился практически на уровне января (0,44%). В сегменте непродовольственных товаров инфляция замедлилась до 0,26% на фоне снижения цен на электротовары, отечественные и импортные легковые автомобили. В секторе услуг цены изменились на 1,06% м/м.

За неделю с 5 по 11 марта 2024 года на потребительском рынке цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%. Ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%), на остальные продукты питания инфляция сохранилась практически на уровне прошлой недели (0,13%). На непродовольственные товары на отчетной неделе цены снизились на 0,08% при значительном снижении цен на отечественные легковые автомобили и ускорении удешевления электро- и бытовых приборов. В секторе услуг¹ цены снизились на 0,06% на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы. Потребительская инфляция в феврале 2024 года

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в феврале 2024 года замедлилась до 0,68% м/м (в январе 2024 года: 0,86% м/м), с исключением сезонного фактора – до 0,51% м/м SA2. Год к году инфляция составила 7,69% г/г.

2. В сегменте продовольственных товаров в феврале рост цен замедлился до 0,77%, с исключением сезонного фактора – до 0,29% м/м SA (0,54 м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию темпы роста цен снизились до 3,01% м/м при замедлении роста цен на все наблюдаемые виды овощей, картофель, а также фрукты и цитрусовые. На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне января (0,44% м/м). Продолжили снижаться цены на мясо кур и яйца (-1,16% и -0,62% соответственно). Замедлился рост цен на масложировую и молочную продукцию, хлебобулочные, макаронные и крупяные изделия.

3. В сегменте непродовольственных товаров в феврале 2024 года инфляция снизилась до 0,26%, с исключением сезонного фактора рост цен замедлился до 0,36% м/м SA. На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции темпы роста цен снизились до 0,29% м/м. Подешевели отечественные и импортные легковые автомобили, телерадиотовары, средства связи, электро- и другие бытовые приборы, моющие и чистящие средства. На бензин цены практически не изменились (0,01%), на дизельное топливо цены снизились на 0,15%.

4. В секторе услуг в феврале 2024 года цены изменились на 1,06% м/м, с исключением сезонного фактора инфляция составила 1,00% м/м SA. Рост цен на санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги замедлился (0,77% и 0,32% соответственно).

Потребительская инфляция с 5 по 11 марта

5. За неделю с 5 по 11 марта 2024 года потребительские цены не изменились (0,00%), год к году темпы роста цен составили 7,60% г/г.

6. В сегменте продовольственных товаров рост цен замедлился до 0,07%. Ускорилось снижение цен на плодоовощную продукцию (-0,60%): продолжили дешеветь огурцы, замедлился рост цен на помидоры и фрукты. На остальные продукты питания темпы роста цен сохранились практически на уровне прошлой недели (0,13%). Продолжили снижаться цены на яйца и мясо кур, подешевела свинина, замедлился рост цен на баранину, сахар, масложировую, молочную и хлебобулочную продукцию.

7. В сегменте непродовольственных товаров дефляция (-0,08%). Значительно подешевели отечественные автомобили (-1,75%), цены на иномарки практически не изменились (0,01%). Ускорилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,63%), замедлился рост цен на медикаменты (до 0,07%). На бензин и дизель цены снизились (-0,02% и -0,04% соответственно).

8. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг зафиксировано снижение цен впервые с конца января 2024 года (-0,06%) на фоне ускорения удешевления авиабилетов на внутренние рейсы (-1,61%). Замедлился рост цен на услуги санаториев (0,18%). Темпы роста цен на наблюдаемые бытовые услуги также снизились (0,11%).

Мировые рынки

1. В феврале индекс продовольственных цен ФАО снизился на 0,7% м/м и на 10,5% г/г (в январе -0,9% м/м и -10,2% г/г), что было обусловлено значительным сокращением цен на зерновые (-5,0% м/м) и растительные масла (-1,3% м/м). Подорожали сахар (+3,2% м/м), мясо (+1,8% м/м) и молочная продукция (+1,1% м/м). В период с 5 по 11 марта на мировых рынках продовольствия цены выросли на 3,0% (-2,7% недель ранее). В годовом выражении в марте продовольственные товары подешевели на 9,7% г/г.

После снижения недель ранее выросли цены на пшеницу во Франции (+7,0%), белый сахар (+3,9%), сахар-сырец (+5,2%) и пальмовое масло (+6,1%). Продолжили увеличиваться котировки на кукурузу (+3,6%), соевые бобы (+2,6%) и соевое масло (+3,6%). После увеличения недель ранее сократились цены на говядину (-1,6%) и свинину (-2,2%). Продолжила снижаться стоимость пшеницы в США (-0,7%).

2. На мировом рынке удобрений продолжили расти цены (+2,9% после +5,9% недель ранее) за счет увеличения стоимости смешанных (+2,4%) и азотных удобрений (+3,3%). В годовом выражении в марте удобрения подорожали на 17,3% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов цены сократились на 0,8% (-4,8% недель ранее) в связи с сокращением котировок на железную руду (-3,6%) и металлический прокат (-1,7%). Подорожали металлолом (+1,4%) и арматура (+0,9%). В годовом выражении в марте цены на черные металлы сократились на 15,4% г/г.

⁷https://www.economy.gov.ru/material/file/b48dcf561f9bba0781d9351e6448bdcf/o_tekushchey_cenovoy_situacii_13_marta_2024_goda.pdf

4. На рынке цветных металлов котировки продолжили рост (+2,3% после +1,8% недель ранее) за счет увеличения стоимости алюминия (+1,4%), меди (+1,9%) и никеля (+3,5%). В годовом выражении в марте цветные металлы подешевели на 10,5% г/г.

3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.⁸

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 101,2 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 126,7 %, обрабатывающих производствах – 74,8 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 114,0 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,1 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 960,8 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 109,0 %. На конец января 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 352,2 тыс. голов (на 0,9 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 133,8 (на 4,0 % меньше), поголовье свиней – 166,2 (на 0,1 % больше), овец и коз – 302,7 (на 1,1 % больше), птицы – 445,9 тыс. голов (на 3,9 % больше). В январе 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 4,1 тыс. тонн, что по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года больше на 17,7 %, молока – 2,3 тыс. тонн (меньше на 9,1 %), яиц – 6,7 млн штук (больше на 0,8 %). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе 2024 года составил 1972,2 млн рублей или 106,2 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. В январе 2024 года на территории республики введен в эксплуатацию 301 жилой дом (728 квартир) общей площадью 59,6 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья уменьшился на 39,1 %. Оборот розничной торговли в январе 2024 года составил 23,4 млрд рублей или 106,5 % (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года. Индекс потребительских цен в январе 2024 года к январю 2023 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 109,8 %, непродовольственные товары – 109,7 %, услуги – 107,8 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рублей, что больше на 12,8 % по сравнению с декабрем 2022 года. 6 Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 103,6 % к уровню декабря 2022 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 февраля 2024 года составила 2,1 млн рублей. Задолженность по заработной плате увеличилась по сравнению с 1 февраля 2023 года в 5,6 раза, по сравнению с 1 января 2024 года осталась на прежнем уровне. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – декабре 2023 года в республике родилось 10244 человека, умерло – 11424, естественная убыль составила 1180 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2022 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 6,7 %) и числа умерших (на 4,6 %).

Оборот организаций по полному кругу хозяйствующих субъектов по Республике Бурятия в январе 2024 года составил 55,1 млрд рублей или 104,9 % (в действующих ценах) к январю 2023 года и 62,2 % к декабрю 2023 года (в действующих ценах). Наибольшую долю в обороте организаций в январе 2024 года формировали организации с основным видом экономической деятельности «Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов» (30,1 %), «Добыча полезных ископаемых» (15,0 %), «Транспортировка и хранение» (14,7 %), «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (11,0 %), «Обрабатывающие производства» (9,3 %).

⁸ https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf

**Структура формирования оборота организаций
по видам экономической деятельности в январе 2024 года
(в процентах итогу)**



Рис. 13. https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf

Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в декабре 2023 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 89281,7 рубль. Наблюдается увеличение заработной платы на 41,6 % по сравнению с ноябрем 2023 года и увеличение на 12,8 % – с декабрем 2022 года. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2023 года соответствовала 141,2 % к уровню ноября 2023 года и 103,6 % к уровню декабря 2022 года.

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в декабре 2023 года составила 440,1 тыс. человек или 45,2 % от общей численности населения республики. Из них 417,0 тыс. человек были заняты в экономике республики и 23,1 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной организации труда классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше составил 55,2 %, уровень безработицы – 5,3 %. Уровень общей безработицы в декабре 2023 года, без учета учащихся и студентов дневной формы обучения и пенсионеров, оценивался в 4,6 % в возрасте 15 лет и старше. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец января 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,7 тыс. человек или 60,1 % к соответствующему периоду 2023 года. Уровень зарегистрированной безработицы достиг 0,4 %.

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 с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность - размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т.ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связи, склады Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передач вещей Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц.	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3

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

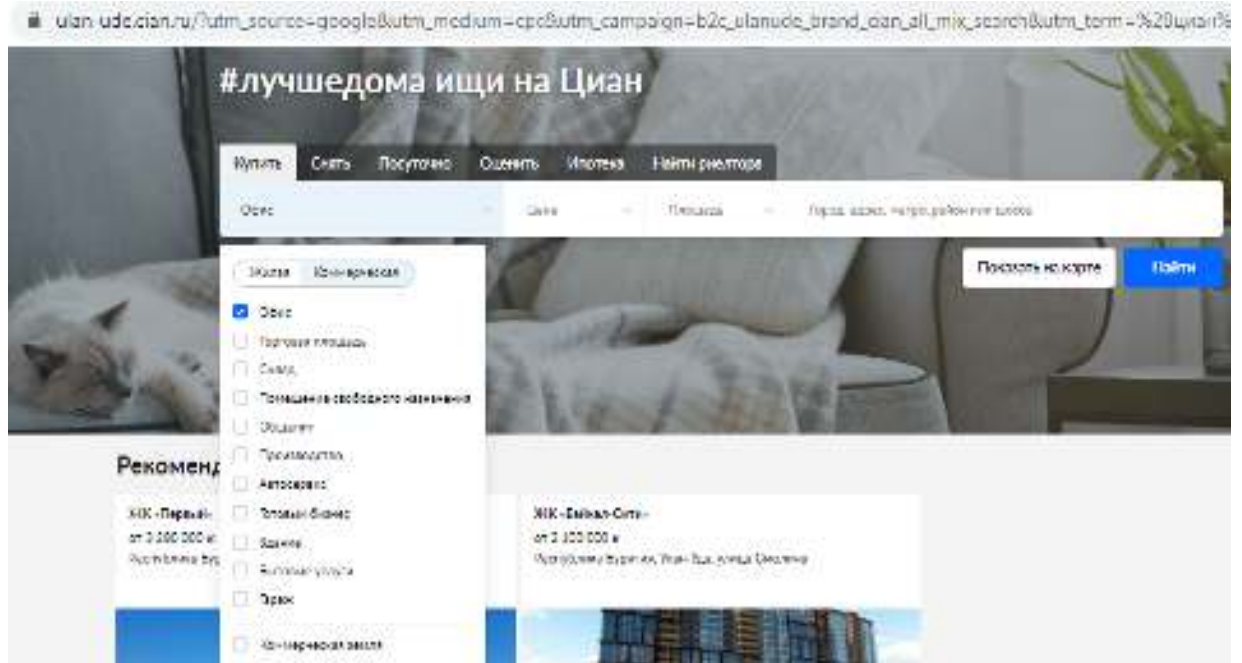


Рис. 15. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

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

Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Используемая в данном издании классификация объектов торгового назначения.

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

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.







		
<p>Торговая площадь ТЦ "столичный" 31 500 Р 1 019 Р за м² ул. Ленина, 44 р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>Продам киоск 250 000 Р 13 889 Р за м² ул. Борсоева, 2/2 р-н Советский 2 недели назад</p>	<p>Торговая площадь, 30 м² 350 000 Р 8 750 Р за м² ул. Гоголя, 53 р-н Советский 2 недели назад</p>
		
<p>Торгово-офисные помещения 12,1 кв.м. г. Улан-Удэ, " 432 601 Р 36 050 Р за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 неделю назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 12,6 кв.м. г. Улан-Удэ, " 577 581 Р 48 132 Р за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 неделю назад</p>	<p>Торгово-офисные помещения 17,1 кв.м. г. Улан-Удэ, " 783 878 Р 46 110 Р за м² Советская ул., 23А р-н Советский 1 неделю назад</p>

Рис. 17. Предложения о продаже коммерческих площадей.



Торговая площадь, 20 м²
300 000 Р 15 000 Р за м²
 Ботаническая ул., 71к5
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Торговая площадь, 20 м²
300 000 Р 15 000 Р за м²
 мкр-н Стеклозавод, ул. Кундо, 13
 р-н Советский
 2 недели назад



Свободного назначения, 20 м²
600 000 Р 30 000 Р за м²
 ул. Невского, 25
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 18 м²
700 000 Р 38 889 Р за м²
 Ключевская ул., 60А/2
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Киоски магазины дачный домики на заказ
36 000 Р за м² 36 000 Р за м²
 ул. Ленина, 44
 р-н Советский
 1 неделю назад



Торговая площадь, 15 м²
1 000 000 Р 66 667 Р за м²
 ул. Борсоева, 2Ак5
 р-н Советский
 2 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 21.1 м²
1 000 000 Р 47 393 Р за м²
 Ключевская ул., 90Г
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Свободного назначения, 39 м²
1 400 000 Р 35 897 Р за м²
 Ключевская ул., 60А/2
 р-н Октябрьский
 3 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 39.4 м²
1 400 000 Р 35 533 Р за м²
 Ключевская ул., 60А/2
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 39.4 м²
1 400 000 Р 35 533 Р за м²
 Ключевская ул., 60А/2
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Офис, 15.7 м²
1 450 000 Р 92 357 Р за м²
 Ключевская ул., 6Б
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Продам офисное помещение, 15.7 м²
1 450 000 Р 92 357 Р за м²
 Ключевская ул., 6Б
 р-н Октябрьский

Рис. 17 Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



Свободного назначения, 9.41 м²
2 500 000 Р 265 957 Р за м²
 ул. Ленина, 51
 р-н Советский
 3 недели назад



Торговая площадь, 22.2 м²
3 000 000 Р 135 135 Р за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 1 день назад



Продам помещение свободного назначения, 42.2 м²
3 100 000 Р 73 460 Р за м²
 мкр-н Плодово-ягодная опытная станция,
 ул. Третьякова, 14
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Свободного назначения, 213 м²
3 195 000 Р 15 000 Р за м²
 ул. Красной Звезды, 42
 р-н Октябрьский
 5 дней назад



Свободного назначения, 40.7 м²
3 200 000 Р 78 624 Р за м²
 ул. Гастелло, 7
 р-н Железнодорожный
 23 часа назад



Свободного назначения, 33.8 м²
3 380 000 Р 100 000 Р за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 4 дня назад



Свободного назначения, 17.4 м²
3 500 000 Р 201 149 Р за м²
 Боевая ул., 7В
 р-н Октябрьский
 2 дня назад



Готовый бизнес, 78 кв.м
3 700 000 Р 47 436 Р за м²
 ул. Лимонова, БД
 р-н Железнодорожный
 1 неделю назад



Свободного назначения, 33.2 м²
3 850 000 Р 115 964 Р за м²
 113-й мкр-н
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Свободного назначения, 32 м²
4 750 000 Р 148 438 Р за м²
 ул. Пушкина, 12П
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Торговая площадь, 119 м²
4 800 000 Р 40 336 Р за м²
 с. Ильинка, Октябрьская ул., 119
 3 недели назад

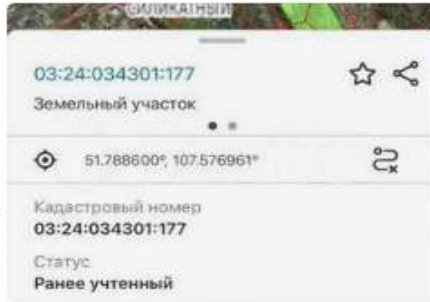


Продам помещение свободного назначения, 55.7 м²
5 000 000 Р 89 767 Р за м²
 Ключевская ул., 76А
 р-н Октябрьский
 1 неделю назад

Рис. 17 Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



Продам помещение свободного назначения, 43.5 м²
5 000 000 Р 114 943 Р за м²
 ул. Жердева, 42Бк1
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Свободного назначения, 958.7 м²
5 000 000 Р 5 215 Р за м²
 Домостроительная ул., 7
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Торговая площадь, 49.9 м²
5 190 000 Р 104 008 Р за м²
 ул. Ленина, 44
 р-н Советский
 2 недели назад



Офис, 80 м²
5 200 000 Р 65 000 Р за м²
 ул. Бабушкина, 30А
 р-н Октябрьский
 6 дней назад



Свободного назначения, 100.4 м²
5 200 000 Р 51 793 Р за м²
 пр-т 50 лет Октября, 4
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Торговое помещение, 50 м²
5 500 000 Р 110 000 Р за м²
 с. Сотниково, Тракторная ул., 8
 4 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 76 м²
5 500 000 Р 72 368 Р за м²
 Ключевская ул., 76А
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Свободного назначения, 43.5 м²
5 500 000 Р 126 437 Р за м²
 ул. Жердева, 42Бк1
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Торговая площадь, 130 м²
5 500 000 Р 42 308 Р за м²
 с. Поселье, Вербный пер., 1
 2 недели назад



Цивилева 42 к1 118.3 м²
5 915 000 Р 50 000 Р за м²
 ул. Цивилева, 42к1
 р-н Железнодорожный
 6 дней назад



Офис, 32 м²
6 000 000 Р 187 500 Р за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 1 день назад



Торговая площадь, 300 м²
6 000 000 Р 20 000 Р за м²
 с. Ильинка, Октябрьская ул., 65А
 2 недели назад

Рис. 17 Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



Онлайн-показ

Пси/офис/гостиница, 236.3 м² (г. Улан-Удэ)

6 900 000 Р с НДС 29 200 Р за м²
ул. Борсоева, 105
р-н Советский
2 дня назад



Участок и здание по ул. Хахалова

6 900 000 Р 54 331 Р за м²
ул. Хахалова, 10
р-н Железнодорожный
2 недели назад



Онлайн-показ

Свободного назначения, 115 м²

6 900 000 Р 60 000 Р за м²
ул. Цивилева, 42
р-н Железнодорожный



Продам помещение свободного назначения, 50.2 м²

7 400 000 Р 147 410 Р за м²
Геологическая ул., 23
р-н Октябрьский
5 дней назад



Торговая площадь, 66.4 м²

7 450 000 Р 112 199 Р за м²
ул. Балтахинова, 17
р-н Советский
1 день назад



Онлайн-показ

Офис, 44 м²

7 480 000 Р 170 000 Р за м²
ул. Балтахинова, 36
р-н Советский
4 дня назад



Продам торговое помещение, 30.4 м²

7 500 000 Р 246 711 Р за м²
ул. Павлова, 4
р-н Октябрьский
5 дней назад



Свободного назначения, 141 м²

7 500 000 Р 53 191 Р за м²
Геологическая ул., 23
р-н Октябрьский
3 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 58.4 м²

8 000 000 Р 136 986 Р за м²
ул. Балтахинова, 17
р-н Советский
19 часов назад



Онлайн-показ

Продам Нежилое в 140а мкр

8 200 000 Р 10 419 Р за м²
мкр-н 140А, 10В
р-н Октябрьский
1 неделю назад



Офис, 135.2 м²

8 200 000 Р 60 651 Р за м²
ул. Бабушкина, 30А
р-н Октябрьский
2 недели назад



Продам нежилое помещение

8 500 000 Р 34 000 Р за м²
ул. Крылова, 4Г
р-н Октябрьский
3 дня назад

Рис. 17 Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



Свободного назначения, 122.1 м²

8 547 000 Р 70 000 Р за м²

пр-т 50 лет Октября, 2/1
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Здание 400 м², помещение 50 кв.м. + 1244 земля на п

8 600 000 Р 21 500 Р за м²

ул. Степная Протока, 35
р-н Советский
2 недели назад



Торговая площадь, 88 м²

8 800 000 Р 100 000 Р за м²

ул. Пржевальского, 3
р-н Железнодорожный
4 дня назад



Продам офисное помещение, 49 м²

9 200 000 Р 187 755 Р за м²

Кабанская ул., 16
р-н Советский
1 неделю назад



Автосервис, 324 м²

9 900 000 Р 30 556 Р за м²

Пермская ул., 36
р-н Октябрьский
1 день назад



Продам помещение свободного назначения, 167 м²

10 000 000 Р 59 880 Р за м²

мкр-н Аэропорт, 2А
р-н Советский
1 день назад



Свободного назначения, 2200 м²

10 000 000 Р 4 545 Р за м²

ул. Красной Звезды, 42
р-н Октябрьский
2 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 169.8 м²

10 000 000 Р 58 893 Р за м²

Яркая ул., 23
р-н Железнодорожный
6 дней назад



Свободного назначения, 51 м²

10 000 000 Р 196 078 Р за м²

ул. Гагарина, 32
р-н Железнодорожный
1 неделю назад



Свободного назначения, 72 м²

10 800 000 Р 150 000 Р за м²

ул. Добролюбова, 2
р-н Железнодорожный
3 недели назад



Свободного назначения, 300 м²

10 900 000 Р 36 333 Р за м²

мкр-н Восточный, ул. Королева, 33
р-н Железнодорожный
18 часов назад



Офисное помещение в центре города

10 900 000 Р 59 207 Р за м²

ул. А.У. Модогоева, 1А
р-н Советский
3 недели назад

Рис. 17 Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



Готовый бизнес
12 250 000 Р 150 123 Р за м²
 Комсомольская ул., 18
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Помещение свободного назначения
12 330 000 Р 62 589 Р за м²
 пр-т Победы, 11А
 р-н Советский
 4 дня назад



Торговая площадь, 584 м²
12 500 000 Р 21 404 Р за м²
 Забайкальская ул., 7Б
 р-н Октябрьский
 2 недели назад



Свободного назначения, 95 м²
12 500 000 Р 131 579 Р за м²
 ул. Терешковой, 32А
 р-н Октябрьский
 3 недели назад



Свободного назначения, 166.1 м²
12 600 000 Р 75 858 Р за м²
 ул. Жуковского, 5
 р-н Железнодорожный
 2 недели назад



Продам помещение свободного назначения, 102.8 м²
12 850 000 Р 125 000 Р за м²
 ул. А.У. Модогоева, 8
 р-н Советский
 6 дней назад



Свободного назначения, 193 м²
13 500 000 Р 69 948 Р за м²
 ул. Буйко, 20А
 р-н Железнодорожный



Продам помещение свободного назначения, 190.7 м²
15 000 000 Р 78 658 Р за м²
 ул. Свердлова, 6Вк2
 р-н Советский
 3 дня назад



Продам помещение свободного назначения, 65.6 м²
15 000 000 Р 228 659 Р за м²
 ул. Павлова, 5
 р-н Октябрьский
 5 дней назад



Свободного назначения, 190.7 м²
15 000 000 Р 78 658 Р за м²
 ул. Смолина, 6Вк2
 р-н Советский
 2 недели назад



Продам офисное помещение, 319 м²
15 000 000 Р 47 022 Р за м²
 ул. Хахалова, 8Б
 р-н Железнодорожный
 3 недели назад



Свободного назначения, 99 м²
15 200 000 Р 153 535 Р за м²
 ул. Ленина, 19
 р-н Советский
 5 дней назад

Рис. 17 Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



Коммерческая недвижимость в центре города, 30.5 м²
5 500 000 ₽ 180 328 ₽ за м²
 ул. Ленина, 44
 р-н Советский
 2 недели назад



Свободного назначения, 63.4 м²
6 000 000 ₽ 94 637 ₽ за м²
 микрорайон Аэропорт, 24
 р-н Советский
 2 дня назад



Офис, 36 м²
6 000 000 ₽ 166 667 ₽ за м²
 ул. Смолина, 77
 р-н Советский
 3 недели назад



Свободного назначения, 138 м²
6 300 000 ₽ 45 652 ₽ за м²
 ул. Кирова, 22
 р-н Советский
 1 неделю назад



Торгово-офисные помещения 176,1 кв. м. г. Улан-Удэ
6 318 187 ₽ 35 899 ₽ за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 1 неделю назад



Торговая площадь, 38.3 м²
6 500 000 ₽ 169 713 ₽ за м²
 ул. Ленина, 44
 р-н Советский
 4 дня назад



Торгово-офисные помещения 331,8 кв. м. г. Улан-Удэ, "
9 893 447 ₽ 29 890 ₽ за м²
 Советская ул., 23А
 р-н Советский
 1 неделю назад



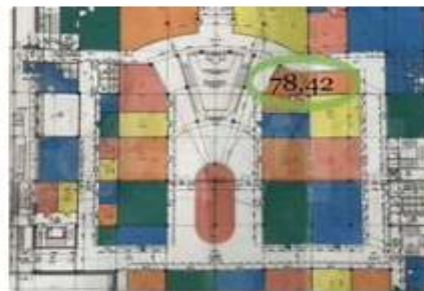
Свободного назначения, 423 м²
10 000 000 ₽ 23 641 ₽ за м²
 Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Калинина, 11
 р-н Советский
 2 недели назад



Свободного назначения, 145 м²
10 500 000 ₽ 72 414 ₽ за м²
 ул. Кирова, 22
 р-н Советский
 1 неделю назад



Помещение на Арбате
12 200 000 ₽ 254 167 ₽ за м²
 ул. Ленина, 31
 р-н Советский
 2 недели назад



Свободного назначения, 78 м²
12 300 000 ₽ 157 692 ₽ за м²
 Советский район
 р-н Советский
 3 недели назад



Торговая площадь, 125 м²
12 600 000 ₽ 100 800 ₽ за м²
 ул. Кирова, 22
 р-н Советский
 1 неделю назад

Рис. 17 Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



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

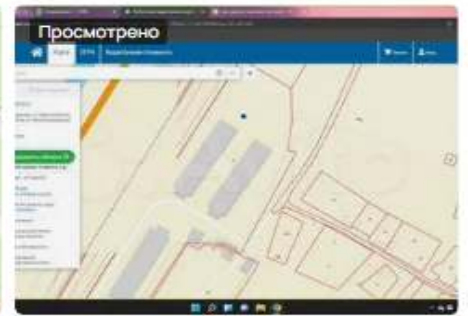
Рис. 17 Предложения о продаже коммерческих площадей по г. Улан-Удэ.



Участок 61 сот. (промназначения)
500 000 Р 8 197 Р за сотку
 с. Ошурково
 3 недели назад



Участок 1,5 га (промназначения)
3 500 000 Р 23 333 Р за сотку
 Октябрьский район
 1 день назад



Участок 3 га (промназначения)
3 500 000 Р 11 667 Р за сотку
 пос. при станции Саянтуй,
 Железнодорожная ул., 8
 2 недели назад



Участок 1,5 га (промназначения)
3 500 000 Р 23 333 Р за сотку
 Октябрьский район
 3 недели назад



Участок 2 га (промназначения)
4 000 000 Р 20 000 Р за сотку
 с. Гурульба, ДНТ Иволгинский
 3 дня назад



Участок 10 сот. (промназначения)
4 000 000 Р 400 000 Р за сотку
 Железнодорожный район
 2 недели назад



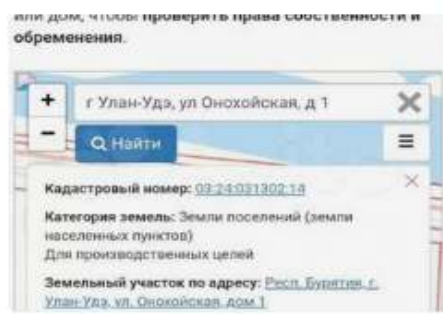
Участок 7,9 сот. (промназначения)
4 298 000 Р 544 051 Р за сотку
 мкр-н Восточный, ул. Камова, 16
 2 дня назад



Участок 7,2 сот. (промназначения)
5 000 000 Р 694 444 Р за сотку
 Приречная ул., 2Вк1
 1 неделю назад



Участок 1 сот. (промназначения)
6 500 000 Р 6 500 000 Р за сотку
 Ключевская ул., 41
 2 недели назад



Участок 94 сот. (промназначения)
6 500 000 Р 69 149 Р за сотку
 Онохойская ул., 1
 3 недели назад



Участок 70 сот. (промназначения)
6 999 999 Р 100 000 Р за сотку
 мкр-н Кирзавод
 6 дней назад

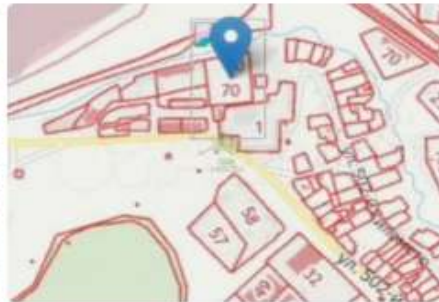


Участок 4,5 сот. (промназначения)
7 500 000 Р 1 666 667 Р за сотку
 Октябрьский район
 3 недели назад

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



Участок 96 сот.
(промназначения)
7 800 000 Р 81 250 Р за сотку
Хоринская ул., 1А
2 недели назад



Участок 70 сот.
(промназначения)
7 800 000 Р 111 429 Р за сотку
Железнодорожный район
3 недели назад



Участок 57 сот.
(промназначения)
8 000 000 Р 140 351 Р за сотку
с. Нижний Саянтуй, Молодёжная ул., 6
4 дня назад



Участок 74,8 сот.
(промназначения)
8 200 000 Р 109 626 Р за сотку
Забайкальская ул., 11



Участок 74,8 сот.
(промназначения)
8 500 000 Р 113 636 Р за сотку
Забайкальская ул., 2
1 неделю назад



Участок 10 сот.
(промназначения)
9 500 000 Р 950 000 Р за сотку
мкр-н Батарейка
2 недели назад



Участок 36 сот.
(промназначения)
10 000 000 Р 277 778 Р за сотку
Октябрьский район
5 дней назад



Участок 21,1 сот.
(промназначения)
15 000 000 Р 710 900 Р за сотку
ул. Сахьяновой, 9



Участок 1,31 га (промназначения)
16 000 000 Р 122 137 Р за сотку
мкр-н Южный, ул. Богграда



Участок 20 сот.
(промназначения)
17 000 000 Р 850 000 Р за сотку
Ключевская ул., 43В
2 дня назад



Участок 16,4 сот.
(промназначения)
20 000 000 Р 1 219 512 Р за сотку
Комсомольская ул.
18 часов назад



Участок 17 сот.
(промназначения)
23 000 000 Р 1 352 941 Р за сотку
Красногвардейская ул., 12
2 недели назад

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

Просмотрено
Участок 3,33 га (промназначения)
26 000 000 ₽ 78 078 ₽ за сотку
Домостроительная ул., 16/1
3 недели назад

Участок 2,99 га (промназначения)
28 447 750 ₽ 95 143 ₽ за сотку
Домостроительная ул.
3 дня назад

Участок 39,2 сот. (промназначения)
35 000 000 ₽ 892 857 ₽ за сотку
ул. Хоца Намсараева, 7А
1 день назад

Участок 100 сот. (промназначения)
68 500 000 ₽ 685 000 ₽ за сотку
ул. Лимонова, 77А
3 дня назад

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

25 500 000 ₽
300 000 ₽/сот.
Земельный участок | 85 сот.
ул. Домостроительная
р-н Силикатный п

59 700 000 ₽
300 000 ₽/сот.
Земельный участок | 199 сот.
ул. Домостроительная
р-н Силикатный п

163 500 000 ₽
300 000 ₽/сот.
Земельный участок | 545 сот.
ул. Домостроительная, д. б/н
р-н Силикатный п

15 000 000 ₽
300 000 ₽/сот.
Земельный участок | 50 сот.
ул. Домостроительная
р-н Силикатный п

Рис.18а. Предложения о продаже земельных участков [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=land&type\[\]=dev_land&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=land&type[]=dev_land&orderId=pricem2asc)

The image displays eight real estate listings for land plots, arranged in a 4x2 grid. Each listing includes a photograph, a price tag, a price per square meter, the plot area in sotka, and the street name and district. A 'Show phone' button is present at the bottom of each listing.

Price (₽)	Price per sq. m (₽/сот.)	Area (сот.)	Street and District
6 850 000	329 169	20.81	ул. Куйбышева, р-н Центр города
15 000 000	441 176	34	ул. Тюленина, р-н Матросова п.
15 000 000	478 011	31.38	ул. Звбайкальская, р-н Силикатный п.
6 900 000	511 111	13.5	ул. 104 квартал, р-н 104 квартал
19 500 000	688 316	28.33	ул. Приречная, р-н Авторынок на Приречной
15 000 000	709 555	21.14	ул. Сахьяновой, р-н ТСК
12 800 000	752 941	17	ул. Ермаковская, р-н Батарейка
35 000 000	892 174	39.23	ул. Хоца Намсарьева, р-н Элеватор

Рис.18а. Предложения о продаже земельных участков [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=land&type\[\]=dev_land&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=land&type[]=dev_land&orderId=pricem2asc)

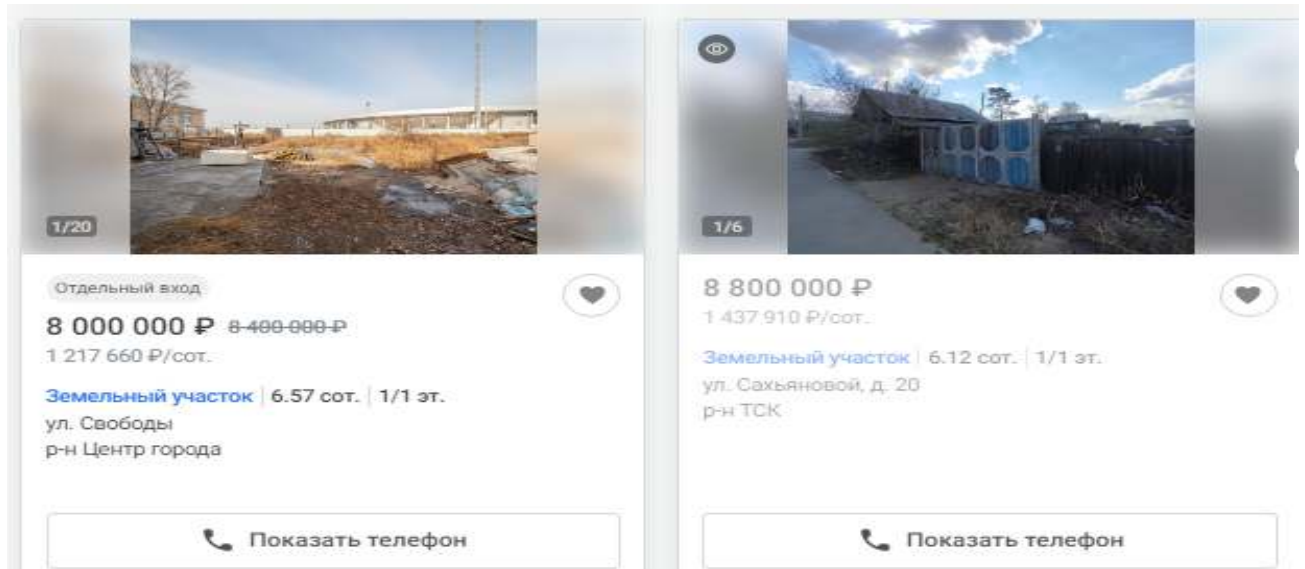


Рис.18а. Предложения о продаже земельных участков [https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type\[\]=land&type\[\]=dev_land&orderId=pricem2asc](https://ulan-ude.etagi.com/commerce/?type[]=land&type[]=dev_land&orderId=pricem2asc)

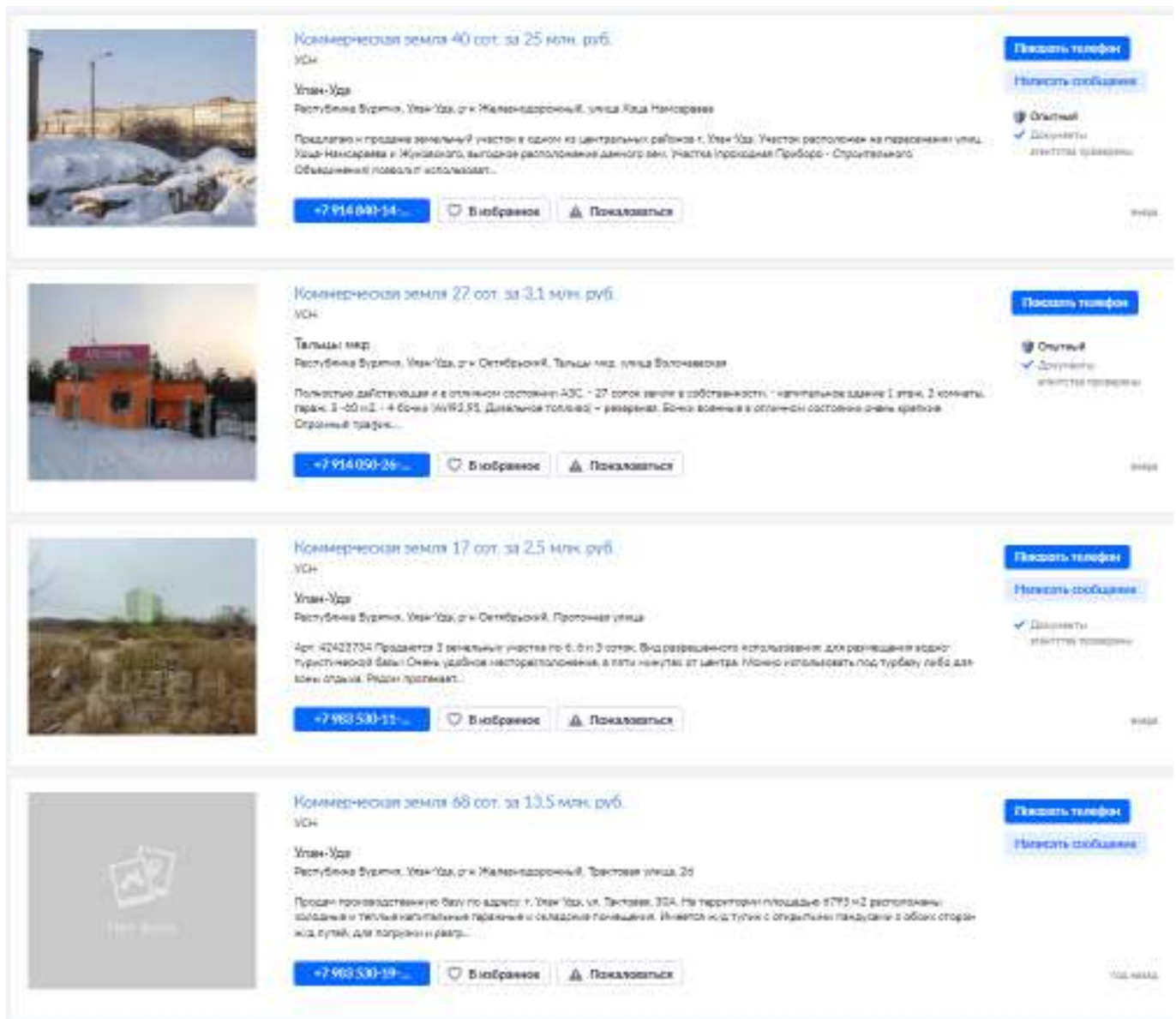


Рис 18б. Предложения о продаже коммерческих земельных участков ЦИАН <https://ulan-ude.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok/>

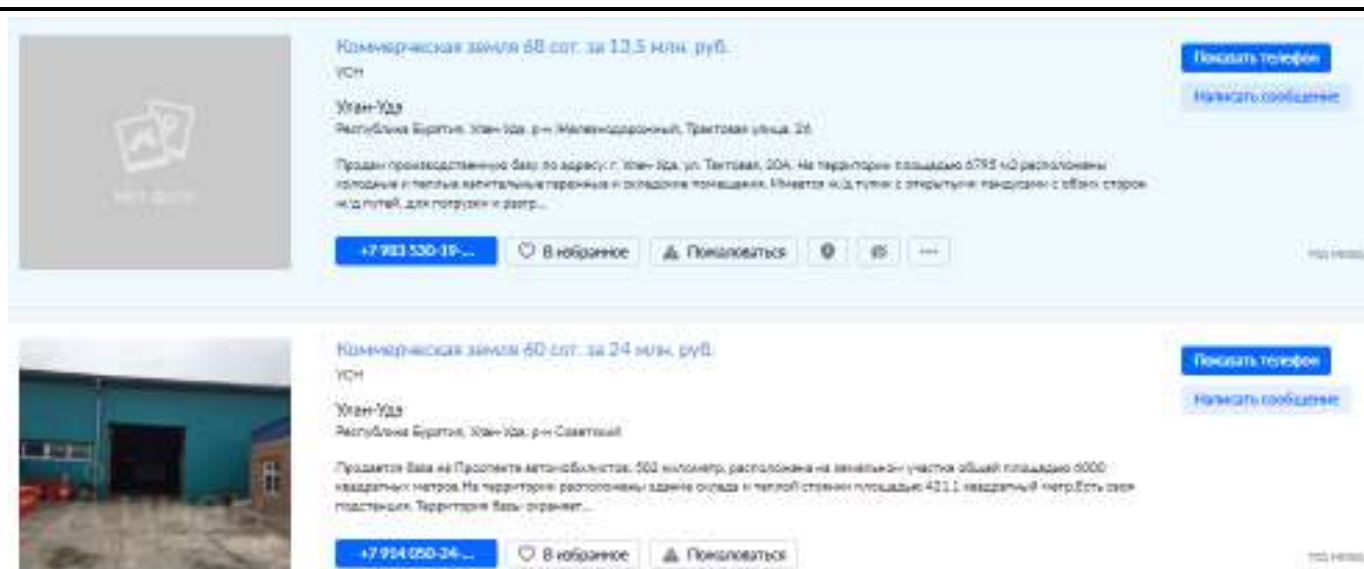


Рис 186. Предложения о продаже коммерческих земельных участков ЦИАН <https://ulan-ude.cian.ru/kupit-kommercheskiy-uchastok/>

Вывод: исходя из указанной выше информации по предложениям земельных участков, можно сделать вывод, что на текущий момент основная масса предложений о продаже земельных участков, это предложения земель промышленного назначения, которые имеют категорию земель – земли населенных пунктов, под производственную базы, под объекты промышленного назначения, склады, СТО и многое другое. Для объектов торговли или аналогичных объектов с оцениваемым земельным участком на текущий момент очень мало.

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

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

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

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

Цены на коммерческую недвижимость аналогичного использования с оцениваемым объектом в Советском районе варьируются от 8 750 руб./ кв.м. до 265 957 руб. / кв.м., в среднем по городу на объекты различного назначения особенно в ТЦ цены лежат в диапазоне от 30 000- 100 000 руб. / кв.м. , на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. В условиях пандемии более востребованные помещения расположенные на первых этажах и которые имеют отдельный вход. На текущий момент ситуация на рынке не стабильная, в условиях кризиса, многие пытаются быстрее продать недвижимость по более низкой цене, а кто-то наоборот замораживает более высокие цены, для того чтобы недвижимость стояла на рынке дольше.

6. Цены на земельные участки в городе под коммерческую застройку, и которые относятся к аналогичному сегменту рынка как оцениваемый земельный участок достигают до 16 666 руб./ кв.м., в целом по Улан-Удэ цены варьируются от 200 рублей за 1 кв.м. до 16 666 руб. за 1 кв.м. Стоит отметить что участки схожие по назначению и физическим свойствам с объектом оценки, относятся к более дорогому виду недвижимости, так как подразумевают, что возведенные на них улучшения будут приносить доход. Есть в продаже участки, которые имеют улучшения в виде зданий, или старых заброшенных построек, данный фактор затрудняет процесс анализа.

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

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

Условия продажи (снижение цены в процессе торгов)

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

Величины возможных скидок на торг установлены в соответствие с аналитическими исследованиями, проведенными Л.А. Лейфером (Справочник оценщика недвижимости – 2023 / Н.Новгород)

Диапазон скидок на торг для объектов в ТЦ, ТК, ТРК, составляет от 8,3% до 21,5%.

Таблица 303. 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. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,9%	8,3%	21,5%
2. Стрит-ритейл	15,0%	8,3%	21,6%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	7,9%	20,2%
2. Стрит-ритейл	14,1%	7,9%	20,3%

Рис. 19. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Торговая недвижимость. Под ред. Лейфера. Л.А. стр.367

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.

Рис. 20. Фрагмент справочника оценщика недвижимости. Торговая недвижимость. Под ред. Лейфера. Л.А. стр. 59

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 соотносимому 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 265 957 руб. / кв.м., в среднем по городу на объекты различного назначения особенно в ТЦ цены лежат в диапазоне от 30 000- 100 000 руб. / кв.м. , на цены оказывают влияние такие факторы, как местоположение, площадь, транспортная или же пешая доступность, так же оказывает влияние физическое состояние и состояние отделки. Более комфортная среда для офисной или торговой недвижимости складывается в центре города, но и не исключены предложения по высоким ценам и других районах города, так как цены на свою недвижимость Продавец определяет сам, из своих потребностей, и желания. В условиях пандемии более востребованные помещения расположенные на первых этажах и которые имеют отдельный вход. На текущий момент ситуация на рынке не стабильная, в условиях кризиса, многие пытаются быстрее продать недвижимость по более низкой цене, а кто-то наоборот замораживает более высокие цены, для того чтобы недвижимость стояла на рынке дольше.

Цены на земельные участки в городе под коммерческую застройку, и которые относятся к аналогичному сегменту рынка как оцениваемый земельный участок достигают до 16 666 руб./ кв.м., в целом по Улан-Удэ цены варьируются от 200 рублей за 1 кв.м. до 16 666 руб. за 1 кв.м. Стоит отметить что участки схожие по назначению и физическим свойствам с объектом оценки, относятся к более дорогому виду недвижимости, так как подразумевают, что возведенные на них улучшения будут приносить доход. Есть в продаже участки, которые имеют улучшения в виде зданий, или старых заброшенных построек, данный фактор затрудняет процесс анализа.

Наиболее подходящих объектов аналогов на рынке найти труднодоступно, максимально схожие объекты с земельным участком достигают цен 12 391, 13 529, 16 666 руб./ кв.м.

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 котировку на активном рынке цену на идентичную единицу, удерживаемую другой стороной как актив, при наличии такой цены.

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

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

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

(ii) рыночный подход (например, используя котировки 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 была бы необходима для расчетом данным методом, помимо этого стоит учитывать что, объекты оценки являются встроенными помещениями.

4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Стоит учитывать рыночные условия данного подхода, так как в условиях пандемии арендные площади большую часть пустуют и не полноценно приносят доход, так как основная часть подобных помещений была занята малым бизнесом и индивидуальными предпринимателями. К тому же стоит отметить рыночную неопределенность арендных ставок, так как на момент оценки очень мало предложений по аренде, данной недвижимости, до пандемии и кризисной ситуации в стране предложений было больше, и говорить о каких либо реалиях в рынке аренды, затруднительно. Иными словами в таких центрах как ТК, ТРЦ сейчас аренды нет вообще, так как малый бизнес сейчас находится в затруднительной ситуации, 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 2023-2024 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
Назначение	коммерческое. Для строительства культурно-торгового комплекса	коммерческое использование	коммерческое использование , для коммерческой застройки
Цена предложения, руб.	оценка	20 000 000	23 000 000
Дата предложения	оценка	14.03.2024	29.02.2024
Общая площадь, кв.м.	765	1614	1700
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	12 391,57	13 529,41
Собственность	общая долевая собственность 24395/43458	собственность	собственность
Местоположение	РБ, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 13.	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Комсомольская ул. р-н Железнодорожный	Республика Бурятия, Улан-Удэ, Красногвардейская ул., 12 р-н Октябрьский
Наличие благоустройств	Центральные коммуникации	Имеет возможность подключения	Имеет возможность подключения
Краткое описание объекта	Земельный участок расположен на первой линии ул. Балтахинова. Имеет хорошие подъездные пути, транспортную доступность, пешую либо маршрутным такси и т.д. Участок ровный, облагоустроен. По окружности тротуарная плитка.	Земельный участок расположен на первой линии, в районе данного объекта, преобладают жилые дома, новостройки, магазины, хорошая доступность. Участок хорошо подходит для строительства магазина, общественного здания. многоквартирного жилого дома.	Земельный участок расположен на первой линии, в районе данного объекта, преобладают жилые дома, новостройки, магазины, хорошая доступность, участок расположен вблизи крупной автомагистрали города п. ул. Бабушкина
Местонахождение в черте города	Центры административных районов города а так же культурный и исторический центр (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	Центры административных районов города а так же культурный и исторический центр (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	вдоль крупной автомагистрали города , соединяющие районы города , общественно деловая зона.
Ссылка		https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_2_11_sot_promnaznacheniya_276902_3770	https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_1908_182369

Таблица 14 Описание объектов-аналогов для всех нежилых помещений

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Назначение	нежилое (офисно-торговая недвижимость ТК, ТРЦ)	нежилое помещение	нежилое	нежилое
Цена предложения, руб.	оценка	2 900 000	4 500 000	12 000 000
Тип объекта	помещения в здании Делового (культурно-торгового) центра	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	помещение свободного назначения
Дата предложения	оценка	29.08.2023	07.03.2024/13.03.2024	05.02.2024
Общая площадь, кв.м.	117/150,3	35,7	63,2	130
Цена 1 кв.м., руб.	оценка	81 232,49	71 202,53	92 307,69

При проведении интервью по указанным в объявлениях номерам, оценщик уточнил информации об НДС, все объекты принадлежат физическим лицам, НДС не облагается.				
Местоположение	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова 13	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова 17	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова 17	Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова 36
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
Этажность	1	2	3	1
Состояние отделки	Сделан хороший качественный ремонт.	хорошая	хорошая	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 10-20 метрах.
тип Парковки	организованная / стихийная	организованная/ стихийная	организованная/ стихийная	организованная/ стихийная
Ссылка на источник	-	https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_ofisn_oe_pomeschenie_35.7_m_2928971571	https://onreal.ru/ulan-ude/kypit-ofis/65497464	https://onreal.ru/ulan-ude/kypit-ofis/72072068

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

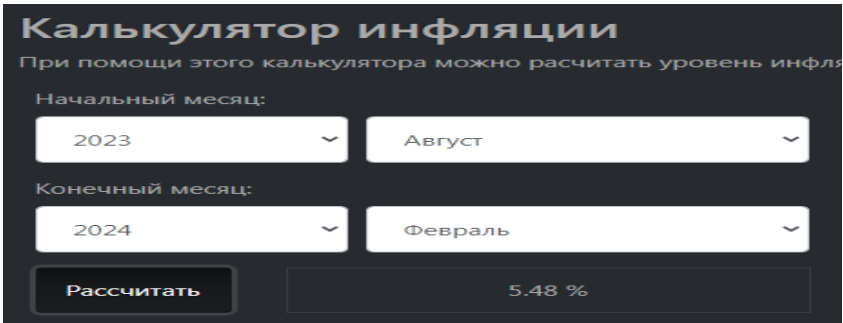
Таблица 15 Корректировки на земельный участок

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки
Цена продажи	1 2	-15,7 -15,7	Как уже отмечалось выше, в данном случае, доступным для анализа являлись цены предложений. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество предоставленных на торги объектов было изучено и оценено. Поскольку оценщик анализирует цены предложения, а не продажи, т.е. информацию о сделках ещё не состоявшихся, то к ценам предложения в условиях стабильного рынка применяется поправка уторговывания. Недостаточность предложений на продажу земельных участков под коммерческое использование, существенные колебания средней цены на рынке земли, в связи с отсутствием аналитической информации по совершенным сделкам, говорить о статистически выраженной тенденции реальных цен при сделках на рынке земли в г.Улан-Удэ не представляется возможным. Поэтому для расчета поправки на торг было использованы данные статистического исследования, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости 2022г», под редакцией Лейфера. Л.А. Том Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта.

			<p><i>Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации. (стр. 295)</i></p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полное версия (по состоянию на 2021 г.)</p> <p>Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>Земельные участки под индустриальную застройку</td> <td>17,9%</td> <td>10,6%</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%	10,6%	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%	10,6%	24,9%																																																																																																																																																																							
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%																																																																																																																																																																							
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%																																																																																																																																																																							
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%																																																																																																																																																																							
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%																																																																																																																																																																							
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%																																																																																																																																																																							
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%																																																																																																																																																																							
<p>Корректировка на масштаб</p>	<p>1 2</p>	<p>0 0</p>	<p>Данная корректировка учитывает разницу в цене по площади, так как если объект имеет более большую площадь то цена 1 кв.м. уменьшится, так же и наоборот, но в основном данная поправка имеет значение быть для площадей крупномасштабных. Исходя из текущего анализа рынка следует, что по г. Улан-Удэ, данных фактор не оказывает влияния на ценообразование аналогичных участков, так как земельные участки по офисно-торговую недвижимость являются самыми дорогими, и имеют очень ограниченное количество предложений, к тому площади всех рассматриваемых участков расположены в одном диапазоне площадей, согласно справочнику оценщика под редакцией Лейфера. Л.А. Том <i>Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации.</i></p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полное версия (по состоянию на 2021 г.)</p> <p>Таблица 44</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="12">Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Площадь, сот.</th> <th colspan="11">аналог</th> </tr> <tr> <th>0-50</th> <th>50-100</th> <th>100-200</th> <th>200-300</th> <th>300-400</th> <th>400-500</th> <th>500-600</th> <th>600-700</th> <th>700-800</th> <th>800-900</th> <th>900-1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-50</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,15</td> <td>1,20</td> <td>1,24</td> <td>1,28</td> <td>1,28</td> <td>1,30</td> <td>1,31</td> <td>1,33</td> <td>1,34</td> </tr> <tr> <td>50-100</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,10</td> <td>1,13</td> <td>1,15</td> <td>1,17</td> <td>1,19</td> <td>1,20</td> <td>1,21</td> <td>1,23</td> </tr> <tr> <td>100-200</td> <td>0,87</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,07</td> <td>1,09</td> <td>1,11</td> <td>1,12</td> <td>1,14</td> <td>1,15</td> <td>1,18</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>1,13</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>1,09</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>1,08</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>	Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек												Площадь, сот.	аналог											0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	0-50	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,28	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34	50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23	100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,18	200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,13	300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,09	400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,08	500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04	600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00
Земельные участки под коммерческую застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек																																																																																																																																																																										
Площадь, сот.	аналог																																																																																																																																																																									
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000																																																																																																																																																															
0-50	1,00	1,08	1,15	1,20	1,24	1,28	1,28	1,30	1,31	1,33	1,34																																																																																																																																																															
50-100	0,92	1,00	1,06	1,10	1,13	1,15	1,17	1,19	1,20	1,21	1,23																																																																																																																																																															
100-200	0,87	0,95	1,00	1,04	1,07	1,09	1,11	1,12	1,14	1,15	1,18																																																																																																																																																															
200-300	0,83	0,91	0,96	1,00	1,03	1,05	1,07	1,08	1,09	1,10	1,13																																																																																																																																																															
300-400	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,02	1,04	1,05	1,06	1,07	1,09																																																																																																																																																															
400-500	0,79	0,87	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,03	1,04	1,05	1,08																																																																																																																																																															
500-600	0,78	0,85	0,90	0,94	0,96	0,98	1,00	1,01	1,03	1,04	1,04																																																																																																																																																															
600-700	0,77	0,84	0,89	0,93	0,95	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03																																																																																																																																																															
700-800	0,76	0,83	0,88	0,92	0,94	0,96	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02																																																																																																																																																															
800-900	0,75	0,82	0,87	0,91	0,93	0,95	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01																																																																																																																																																															
900-1000	0,75	0,82	0,86	0,90	0,92	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00																																																																																																																																																															
<p>Корректировка на местоположение % в пределах города</p>	<p>1 2</p>	<p>+14 +14</p>	<p>Наиболее значимый фактор для определения стоимости земельного участка. Так как район и окружающая застройка влияет на цену объекта. Данная поправка бралась согласно справочнику оценщика недвижимости-2020, том Земельные участки, под ред. Лейфера Л.А. 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 2022», под редакцией Лейфера. Л.А. Том <i>Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики, и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. (стр. 250)</i></p>																																																																																																																																																																							

			<p>Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректировочные коэффициенты на локальное местоположение. Последняя 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">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> <th>Центр города</th> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,31</td> <td>1,45</td> <td>1,32</td> <td>1,56</td> </tr> <tr> <th>Центры деловой активности</th> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,27</td> <td>1,16</td> <td>1,36</td> </tr> <tr> <th>Зоны автомагистралей</th> <td>0,77</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,01</td> <td>1,19</td> </tr> <tr> <th>Индивидуальные жилые дома</th> <td>0,69</td> <td>0,79</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>0,91</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <th>Многоквартирная жилая застройка</th> <td>0,76</td> <td>0,87</td> <td>0,99</td> <td>1,10</td> <td>1,00</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <th>Окраины города, промзоны</th> <td>0,64</td> <td>0,73</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	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
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																																																				

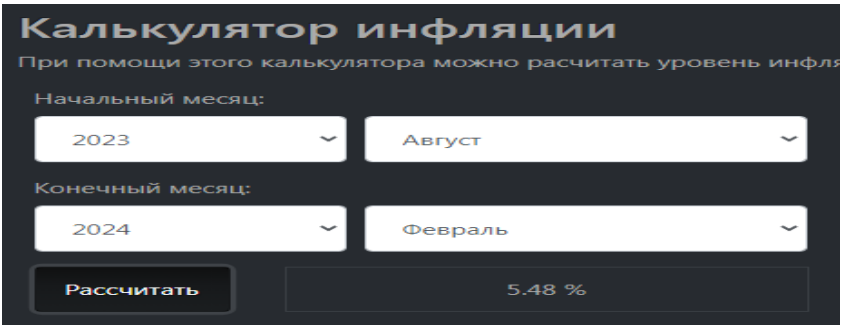
Таблица 16 Корректировки для нежилых помещений 117 кв.м. и 150,3 кв.м.

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																															
Корректировка на дату	1 2 3	+5,48 0 0	<p>Корректировка применяется согласно калькулятору инфляции для объекта аналога 1.</p>  <p>Калькулятор инфляции При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции за определенный период.</p> <p>Начальный месяц: 2023 Август</p> <p>Конечный месяц: 2024 Февраль</p> <p>Рассчитать 5.48 %</p>																															
Цена продажи	1 2 3	-14,9 -14,9 -14,9	<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-2023г. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.. Под редакцией Лейфера Л.А.. В данном случае поправка составит – 14,9%.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Последняя версия.</p> <p>Таблица 303. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади</td> <td>14,9%</td> <td>8,3%</td> <td>21,5%</td> </tr> <tr> <td>2. Стрит-ритейл</td> <td>15,0%</td> <td>8,3%</td> <td>21,6%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Арендные ставки объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади</td> <td>14,1%</td> <td>7,9%</td> <td>20,2%</td> </tr> <tr> <td>2. Стрит-ритейл</td> <td>14,1%</td> <td>7,9%</td> <td>20,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,9%	8,3%	21,5%	2. Стрит-ритейл	15,0%	8,3%	21,6%	Арендные ставки объектов				1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	7,9%	20,2%	2. Стрит-ритейл	14,1%	7,9%	20,3%
Класс объектов	Неактивный рынок																																	
	Среднее	Расширенный интервал																																
Цены предложений объектов																																		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,9%	8,3%	21,5%																															
2. Стрит-ритейл	15,0%	8,3%	21,6%																															
Арендные ставки объектов																																		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	7,9%	20,2%																															
2. Стрит-ритейл	14,1%	7,9%	20,3%																															

<p>Корректировка на местоположение</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<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>																																																							
<p>Корректировка на наличие отдельного входа</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>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.</p>																																																							
<p>Корректировка на масштаб</p>	<p>1 2 3</p>	<p>-14 0 +8</p>	<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 для аналога 2, для объектов аналогов № 1 и № 3, корректировки составят -14% и +8% соответственно.. (согласно Справочнику оценщика недвижимости-2023г. торговая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Плановая версия</i></p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов</p> <p><i>Усредненные данные по России</i></p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости</p> <p>Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.</p> <table border="1" data-bbox="683 1115 1497 1339"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th colspan="6">Аналог</th> </tr> <tr> <th>до 50</th> <th>от 50 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 50</td> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,24</td> <td>1,33</td> <td>1,47</td> <td>1,60</td> </tr> <tr> <td>от 50 до 125</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,15</td> <td>1,27</td> <td>1,38</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,80</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,18</td> <td>1,28</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,75</td> <td>0,87</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,68</td> <td>0,79</td> <td>0,84</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,63</td> <td>0,72</td> <td>0,78</td> <td>0,83</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на основании данных площадью до 2000 кв.м</p>	Объект оценки	Аналог						до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60	от 50 до 125	0,88	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	от 125 до 300	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28	от 300 до 750	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	от 750 до 1500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08	от 1500	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00
Объект оценки	Аналог																																																									
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																				
до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60																																																				
от 50 до 125	0,88	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38																																																				
от 125 до 300	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28																																																				
от 300 до 750	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20																																																				
от 750 до 1500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08																																																				
от 1500	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00																																																				
<p>Корректировка на парковку</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>В данном случае поправка не потребуется так как, все рассматриваемые объекты имеют схожие типы парковки.</p>																																																							
<p>Корректировка на этаж</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+16 +16 0</p>	<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-2023г. торговая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. данное различие в небольших городах составляет 16%, следовательно корректировка для объектов аналогов № 1,2 составит +16%, объект аналог 3 расположен на 1-ом этаже, корректировка не потребуется.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Плановая версия</i></p> <p>Таблица 194. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1" data-bbox="804 1886 1385 2101"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="3">Аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь/подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">Объект оценки</th> <th>1 этаж</th> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <th>2 этаж и выше</th> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <th>цоколь/подвал</th> <td>0,71</td> <td>0,82</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	1,16	1,41	2 этаж и выше	0,88	1,00	1,21	цоколь/подвал	0,71	0,82	1,00																																		
Этаж расположения		Аналог																																																								
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал																																																						
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,16	1,41																																																						
	2 этаж и выше	0,88	1,00	1,21																																																						
	цоколь/подвал	0,71	0,82	1,00																																																						

Корректировка на отделку	1	0	Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. Так как объекты с хорошей отделкой будут более привлекательны, и стоить дороже чем объекты без отделки, но есть случаи когда цены на помещения без отделки совершенно не отличаются от цен недвижимости с отделкой в среднем состоянии. В данном случае корректировка не потребуется так как все рассматриваемые объекты имеют схожую степень отделки.																																																							
	2	0																																																								
	3	0																																																								
Корректировка на площадь для объекта помещения площадью 150,3 кв.м. (в остальных случаях все корректировки одинаковы)																																																										
Корректировка на масштаб	1	-20	<p>В данном случае диапазон площади оцениваемого объекта 125-300 кв.м. , объекты аналоги № 1 и № 2 расположены в меньших диапазонах площадей. Следовательно для данных объектов корректировка составит – 20%. И – 7%.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Платная версия</i></p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов</p> <p><i>Усредненные данные по России</i></p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости</p> <p>Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th colspan="6">Аналог</th> </tr> <tr> <th>до 50</th> <th>от 50 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 50</td> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,24</td> <td>1,33</td> <td>1,47</td> <td>1,60</td> </tr> <tr> <td>от 50 до 125</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,15</td> <td>1,27</td> <td>1,38</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,80</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,18</td> <td>1,28</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,75</td> <td>0,87</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,68</td> <td>0,79</td> <td>0,84</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,63</td> <td>0,72</td> <td>0,78</td> <td>0,83</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на основании данных площадью до 2000 кв.м.</p>	Объект оценки	Аналог						до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60	от 50 до 125	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	от 125 до 300	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28	от 300 до 750	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	от 750 до 1500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08	от 1500	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00
	Объект оценки	Аналог																																																								
		до 50		от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																		
до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60																																																				
от 50 до 125	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38																																																				
от 125 до 300	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28																																																				
от 300 до 750	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20																																																				
от 750 до 1500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08																																																				
от 1500	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00																																																				
2	-7																																																									
3	0																																																									

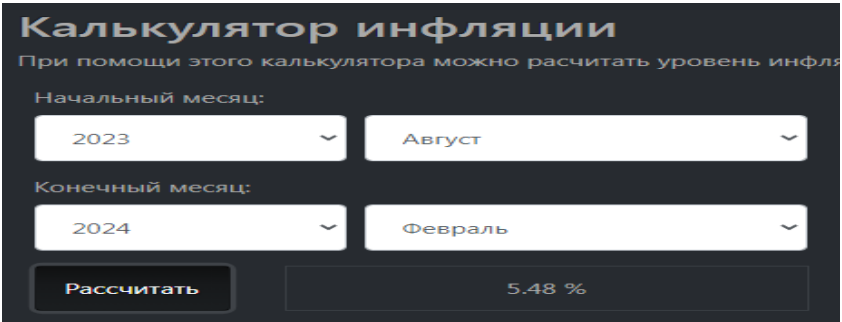
Таблица 17. Обоснование корректировок для нежилого помещения расположенного на 2-ом этаже. 293,6 кв.м.

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки
Корректировка на дату	1	+5,48	<p>Корректировка применяется согласно калькулятору инфляции для объекта аналога 1.</p>  <p>Калькулятор инфляции При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции</p> <p>Начальный месяц: 2023 Август</p> <p>Конечный месяц: 2024 Февраль</p> <p>Рассчитать 5.48 %</p>
	2	0	
	3	0	
Цена продажи	1	-14,9	<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-2023г. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.. Под редакцией Лейфера Л.А..</p> <p>В данном случае поправка составит – 14,9%.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Платная версия.</i></p>
	2	-14,9	
	3	-14,9	

			<p>Таблица 303. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади</td> <td>14,9%</td> <td>8,3%</td> <td>21,5%</td> </tr> <tr> <td>2. Стрит-ритейл</td> <td>15,0%</td> <td>8,3%</td> <td>21,6%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Арендные ставки объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади</td> <td>14,1%</td> <td>7,9%</td> <td>20,2%</td> </tr> <tr> <td>2. Стрит-ритейл</td> <td>14,1%</td> <td>7,9%</td> <td>20,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,9%	8,3%	21,5%	2. Стрит-ритейл	15,0%	8,3%	21,6%	Арендные ставки объектов				1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	7,9%	20,2%	2. Стрит-ритейл	14,1%	7,9%	20,3%																								
Класс объектов	Неактивный рынок																																																									
	Среднее	Расширенный интервал																																																								
Цены предложений объектов																																																										
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,9%	8,3%	21,5%																																																							
2. Стрит-ритейл	15,0%	8,3%	21,6%																																																							
Арендные ставки объектов																																																										
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	7,9%	20,2%																																																							
2. Стрит-ритейл	14,1%	7,9%	20,3%																																																							
Корректировка на местоположение	1 2 3	0 0 0	<p>Корректировка подразумевает оптимальное расположение объекта, наличие транспортных развязок, развитой инфраструктуры, а так же учитывает доступность. В данном случае поправка не применяется, так как все рассматриваемые объекты аналоги по местоположению схожи с объектом оценки, так как имеют равные пешеходные потоки, и транспортные потоки, и одинаково близко расположены к культурному историческому центру города.</p>																																																							
Корректировка на наличие отдельного входа	1 2 3	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	1 2 3	-20 -7 0	<p>В данном случае диапазон площади оцениваемого объекта 125-300 кв.м., объекты аналоги № 1 и № 2 расположены в меньших диапазонах площадей. Следовательно для данных объектов корректировка составит – 20%. И – 7%.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов</p> <p><i>Усредненные данные по России</i></p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости</p> <p>Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки</th> <th colspan="6">Аналог</th> </tr> <tr> <th>до 50</th> <th>от 50 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 50</td> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,24</td> <td>1,33</td> <td>1,47</td> <td>1,60</td> </tr> <tr> <td>от 50 до 125</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,15</td> <td>1,27</td> <td>1,38</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,80</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,18</td> <td>1,28</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,75</td> <td>0,87</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,68</td> <td>0,79</td> <td>0,84</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,63</td> <td>0,72</td> <td>0,78</td> <td>0,83</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет производится на основании данных площадью до 2000 кв.м.</p>	Объект оценки	Аналог						до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60	от 50 до 125	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	от 125 до 300	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28	от 300 до 750	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	от 750 до 1500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08	от 1500	0,63	0,72	0,78	0,83	0,82	1,00
Объект оценки	Аналог																																																									
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																				
до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60																																																				
от 50 до 125	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38																																																				
от 125 до 300	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28																																																				
от 300 до 750	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20																																																				
от 750 до 1500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08																																																				
от 1500	0,63	0,72	0,78	0,83	0,82	1,00																																																				
Корректировка на парковку	1 2 3	0 0 0	<p>В данном случае поправка не требуется так как, все рассматриваемые объекты имеют схожие типы парковки.</p>																																																							
Корректировка на этаж	1 2 3	0 0 -14%	<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-2023г. торговая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. данное различие в небольших городах составляет для объекта аналога 3 в размере -14%, так как он расположен на 1-ом этаже, корректировка для аналогов 1 и 2 е требуется.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия</p> <p>Таблица 194. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Этаж расположения</th> <th colspan="3">Аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь/подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 этаж</td> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td>2 этаж и выше</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <td>цоколь/подвал</td> <td>0,71</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Этаж расположения	Аналог			1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал	1 этаж	1,00	1,16	1,41	2 этаж и выше	0,86	1,00	1,21	цоколь/подвал	0,71	0,82	1,00																																				
Этаж расположения	Аналог																																																									
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал																																																							
1 этаж	1,00	1,16	1,41																																																							
2 этаж и выше	0,86	1,00	1,21																																																							
цоколь/подвал	0,71	0,82	1,00																																																							

Корректировка на отделку	1	0	Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. Так как объекты с хорошей отделкой будут более привлекательны, и стоят дороже чем объекты без отделки, но есть случаи когда цены на помещения без отделки совершенно не отличаются от цен недвижимости с отделкой в среднем состоянии. В данном случае корректировка не потребуется так как все рассматриваемые объекты имеют схожую степень отделки.
	2	0	
	3	0	

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

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																															
Корректировка на дату	1 2 3	+5,48 0 0	<p>Корректировка применяется согласно калькулятору инфляции для объекта аналога 1.</p>  <p>Калькулятор инфляции При помощи этого калькулятора можно рассчитать уровень инфляции</p> <p>Начальный месяц: 2023 Август</p> <p>Конечный месяц: 2024 Февраль</p> <p>Рассчитать 5.48 %</p>																															
Цена продажи	1 2 3	-14,9 -14,9 -14,9	<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-2023г. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.. Под редакцией Лейфера Л.А..</p> <p>В данном случае поправка составит – 14,9%.</p> <p><small>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</small></p> <p>Таблица 303. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов, неактивный рынок</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="3">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Среднее</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Цены предложений объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади</td> <td>14,9%</td> <td>8,3%</td> <td>21,5%</td> </tr> <tr> <td>2. Стрит ритейл</td> <td>15,0%</td> <td>8,3%</td> <td>21,6%</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Арендные ставки объектов</td> </tr> <tr> <td>1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади</td> <td>14,1%</td> <td>7,9%</td> <td>20,2%</td> </tr> <tr> <td>2. Стрит-ритейл</td> <td>14,1%</td> <td>7,9%</td> <td>20,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок			Среднее	Расширенный интервал		Цены предложений объектов				1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,9%	8,3%	21,5%	2. Стрит ритейл	15,0%	8,3%	21,6%	Арендные ставки объектов				1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	7,9%	20,2%	2. Стрит-ритейл	14,1%	7,9%	20,3%
Класс объектов	Неактивный рынок																																	
	Среднее	Расширенный интервал																																
Цены предложений объектов																																		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,9%	8,3%	21,5%																															
2. Стрит ритейл	15,0%	8,3%	21,6%																															
Арендные ставки объектов																																		
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,1%	7,9%	20,2%																															
2. Стрит-ритейл	14,1%	7,9%	20,3%																															
Корректировка на местоположение	1 2 3	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	0 0 0	Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость. В данном случае корректировка не потребуется.																															
Корректировка на масштаб (для все помещений которые расположены с 3-го по 7-ой этаж, так как один	1 2 3	-25 -13 -6	В данном случае диапазон площади оцениваемых объектов 300-750 кв.м. , объекты аналоги расположены в меньших диапазонах площадей. Следовательно для всех объектов аналогов корректировка составит согласно Справочнику оценщика недвижимости-2023г. торговая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.																															

диапазон площадей)			<p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Псковая область.</p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов</p> <p><i>Усредненные данные по России</i></p> <p>Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости</p> <p>Таблица 137. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные данные по России.</p> <table border="1" data-bbox="662 470 1487 698"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Объект оценки:</th> <th colspan="6">Аналог</th> </tr> <tr> <th>до 50</th> <th>от 50 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 50</td> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,24</td> <td>1,33</td> <td>1,47</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>от 50 до 125</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,15</td> <td>1,27</td> <td>1,28</td> </tr> <tr> <td>от 125 до 300</td> <td>0,80</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,18</td> <td>1,28</td> </tr> <tr> <td>от 300 до 750</td> <td>0,75</td> <td>0,87</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>от 750 до 1500</td> <td>0,68</td> <td>0,79</td> <td>0,84</td> <td>0,90</td> <td>1,03</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>от 1500</td> <td>0,63</td> <td>0,72</td> <td>0,78</td> <td>0,83</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на исходных данных площадью до 2000 кв.м.</p>	Объект оценки:	Аналог						до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500	до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,50	от 50 до 125	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,28	от 125 до 300	0,80	0,88	1,00	1,07	1,18	1,28	от 300 до 750	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	от 750 до 1500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,03	1,08	от 1500	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00
Объект оценки:	Аналог																																																									
	до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500																																																				
до 50	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,50																																																				
от 50 до 125	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,28																																																				
от 125 до 300	0,80	0,88	1,00	1,07	1,18	1,28																																																				
от 300 до 750	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20																																																				
от 750 до 1500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,03	1,08																																																				
от 1500	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00																																																				
Корректировка на парковку	1 2 3	0 0 0	В данном случае поправка не потребуется так как, все рассматриваемые объекты имеют схожие типы парковки.																																																							
Корректировка на этаж	1 2 3	0 0 -14%	<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-2023г. торговая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. данное различие в небольших городах составляет для объекта аналога 3 в размере -14%, так как он расположен на 1-ом этаже, корректировка для аналогов 1 и 2 е потребуется.</p> <p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Псковая область.</p> <p>Таблица 194. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для удельных цен объектов торгового назначения, города с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1" data-bbox="769 1227 1375 1451"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Этаж расположения:</th> <th colspan="3">Аналог</th> </tr> <tr> <th>1 этаж</th> <th>2 этаж и выше</th> <th>цоколь/подвал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 этаж</td> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,41</td> </tr> <tr> <td>2 этаж и выше</td> <td>0,66</td> <td>1,00</td> <td>1,21</td> </tr> <tr> <td>цоколь/подвал</td> <td>0,71</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Этаж расположения:	Аналог			1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал	1 этаж	1,00	1,16	1,41	2 этаж и выше	0,66	1,00	1,21	цоколь/подвал	0,71	0,82	1,00																																				
Этаж расположения:	Аналог																																																									
	1 этаж	2 этаж и выше	цоколь/подвал																																																							
1 этаж	1,00	1,16	1,41																																																							
2 этаж и выше	0,66	1,00	1,21																																																							
цоколь/подвал	0,71	0,82	1,00																																																							
Корректировка на отделку	1 2 3	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 случае когда цены на помещения без отделки совершенно не отличаются от цен недвижимости с отделкой в среднем состоянии. В данном случае корректировка не потребуется так как все рассматриваемые объекты имеют схожую степень отделки.																																																							

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

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

где, K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

$S1$ - сумма корректировок 1 –го аналога;

$S2$ - сумма корректировок 2-го аналога;

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 сравнительно подхода

Таблица 19. Расчет справедливой стоимости земельного участка

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2
1	2	3	4	5
1	Цена предложения, руб.	оценка	20 000 000	23 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	765	1614	1700
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	12 392	13 529
4	Корректировка на условия сделки, %	оценка	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	12 392	13 529
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-15,7%	-15,7%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	10 446	11 405
8	Корректировки на местоположение %	оценка	14,0%	14,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	11 909	13 002
10	Корректировка на площадь, %	оценка	0,0%	0,0%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	11 909	13 002
12	Корректировка на благоустройства, %	оценка	0,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	11 909	13 002
14	Корректировка на расположение относительно красной линии, %	оценка	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	11 909	13 002
16	Общая чистая коррекция в % от цены продажи, руб. (стр. 4+8+10+12+14) Общая сумма корректировок по модулю i- го аналога (S_i)	оценка	14%	14%
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (S_{i+1})		1,14	1,14
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(S_{i+1})]$		0,88	0,88
19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5		1,75	
20	Весовой коэффициент	-	0,50	0,50
21	Сумма весов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 x стр.20 / стр.21)	-	5 954	6 501
23	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)		12 455	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		765	
25	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 x стр.24)		9 528 298	
26	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)		9 530 000	

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

9 530 000

(девять миллионов пятьсот тридцать тысяч) рублей.

Отсюда следует что справедливая стоимость земельного участка общей долевой собственностью 24 395/43 458 составляет 5 348 000 (с учетом округления):

5 350 000

(пять миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей.

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	2 900 000	4 500 000	12 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	117	35,7	63,2	130
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	81 232	71 203	92 308
4	Корректировка на дату оценки, %	оценка	5,48%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	85 294	71 203	92 308
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-14,9%	-14,9%	-14,9%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	72 585	60 593	78 554
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	72 585	60 593	78 554
10	Корректировка на наличие отдельно входа %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	72 585	60 593	78 554
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-14,0%	0,0%	8,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	62 423	60 593	84 838
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	62 423	60 593	84 838
16	Корректировка на этаж, %	оценка	16,0%	16,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	72 411	70 288	84 838
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	72 411	70 288	84 838
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	35%	16%	8%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,35	1,16	1,08
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,74	0,86	0,93
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		2,3		
24	Весовой коэффициент		0,29	0,34	0,37
25	Сумма весов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25)	-	21 211	23 962	31 064
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		76 238		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		117		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 x стр.25)		8 919 813		
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000 в большую сторону)		8 920 000		

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

8 920 000

(восемь миллионов девятьсот двадцать тысяч) рублей.

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6

1	Цена предложения, руб.	оценка	2 900 000	4 500 000	12 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	150,3	35,7	63,2	130
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	81 232	71 203	92 308
4	Корректировка на дату оценки, %	оценка	5,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	85 294	71 203	92 308
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-14,9%	-14,9%	-14,9%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	72 585	60 593	78 554
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 x стр.8)	оценка	72 585	60 593	78 554
10	Корректировка на наличие отдельно входа %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 x стр.10)	оценка	72 585	60 593	78 554
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-20,0%	-7,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 x стр.12)	оценка	58 068	56 352	78 554
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 x стр.14)	оценка	58 068	56 352	78 554
16	Корректировка на этаж, %	оценка	16,0%	16,0%	0,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	67 359	65 368	78 554
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	67 359	65 368	78 554
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	41%	23%	0%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,41	1,23	1,00
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$	-	0,71	0,81	1,00
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,52	
24	Весовой коэффициент		0,28	0,32	0,40
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25)	-	18 941	21 071	31 145
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)			71 156	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			150,3	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 x стр.25)			10 694 714	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000 в большую сторону)			10 690 000	

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

10 690 000

(десять миллионов шестьсот девяносто 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
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	2 900 000	4 500 000	12 000 000
2	Общая площадь, кв.м.	293,6	35,7	63,2	130
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	81 232	71 203	92 308
4	Корректировка на дату оценки, %	оценка	5,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 x стр.4)	оценка	85 294	71 203	92 308
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-14,9%	-14,9%	-14,9%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 x стр.6)	оценка	72 585	60 593	78 554
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%

9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	72 585	60 593	78 554
10	Корректировка на наличие отдельно входа %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	72 585	60 593	78 554
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-20,0%	-7,0%	0,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	58 068	56 352	78 554
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	58 068	56 352	78 554
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	-14,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	58 068	56 352	67 556
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	58 068	56 352	67 556
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	25%	7%	14%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,25	1,23	1,14
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,80	0,81	0,88
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,49	
24	Весовой коэффициент		0,32	0,33	0,35
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	18 655	18 398	23 797
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)			60 850	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			293,6	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)			17 864 590	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000 в большую сторону)			17 860 000	

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

17 860 000

(семнадцать миллионов восемьсот шестьдесят 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 №2	Аналог №3
1	2	3	4	5	6
1	Цена предложения, руб.	оценка	2 900 000	4 500 000	12 000 000
2	Общая площадь, кв.м.		318,4	35,7	63,2
3	Цена 1 кв.м., руб. (стр.1 / стр.2)	оценка	81 232	71 203	92 308
4	Корректировка на дату оценки, %	оценка	5,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	85 294	71 203	92 308
6	Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %	оценка	-14,9%	-14,9%	-14,9%
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	72 585	60 593	78 554
8	Корректировки на местоположение %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	72 585	60 593	78 554
10	Корректировка на наличие отдельно входа %	оценка	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	72 585	60 593	78 554
12	Корректировка на площадь, %	оценка	-25,0%	-13,0%	-6,0%
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	54 439	52 716	73 841
14	Корректировка на парковку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	54 439	52 716	73 841
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	-14,0%

17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 x стр.16)	оценка	54 439	52 716	63 503
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17x стр.18)	оценка	54 439	52 716	63 503
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	30%	13%	20%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,30	1,13	1,20
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,77	0,88	0,83
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		2,49		
24	Весовой коэффициент		0,31	0,35	0,34
25	Сумма весов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 x стр.24 / стр.25)	-	16 834	18 754	21 274
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)		56 863		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		318,4		
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 x стр.25)		18 105 041		
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000 в большую сторону)		18 100 000		

Стоимость 1 кв.м. нежилых помещений расположенных на 3-ем и выше этажах, составит 56 863 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):

18 100 000
(восемнадцать миллионов сто тысяч) рублей.

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

19 630 000
(девятнадцать миллионов шестьсот тридцать тысяч) рублей.

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

21 200 000
(двадцать один миллион двести тысяч) рублей.

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

22 890 000
(двадцать два миллиона восемьсот девяносто тысяч) рублей.

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

24 630 000
(двадцать четыре миллиона шестьсот тридцать 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	8 920 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	10 690 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	17 860 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	18 100 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на	19 630 000

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	21 200 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	22 890 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7	24 630 000
ИТОГО	143 920 000

В том числе справедливая стоимость земельного участка общей долевой собственностью
24 395/43 458
5 350 000

(пять миллионов триста пятьдесят тысяч) рублей.

Таким образом, в процентном соотношении на площадь всех помещений (2433,2 кв.м. , стоимостью 143 920 000 руб.) приходится 0,0372стоимости земельного участка.

$5\,350\,000 / 143\,920\,000 = 0,0372$

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	8 920 000	0,0372	330 000	8 590 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	10 690 000		400 000	10 290 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	17 860 000		660 000	17 200 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	18 100 000		670 000	17 430 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	19 630 000		730 000	18 900 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	21 200 000		790 000	20 410 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	22 890 000		850 000	22 040 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	24 630 000		920 000	23 710 000
Итого	143 920 000		5 350 000	138 570 000

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: 143 920 000 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):

143 920 000

(сто сорок три миллиона девятьсот 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	5 350 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	03:24:011206:2025	8 590 000
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	10 290 000
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	03:24:011206:1767	17 200 000
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	03:24:011206:1766	17 430 000
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	03:24:011206:1768	18 900 000
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	03:24:011206:1772	20 410 000
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	03:24:011206:1770	22 040 000
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	03:24:011206:1769	23 710 000
10	Итого		143 920 000

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./

26 марта 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

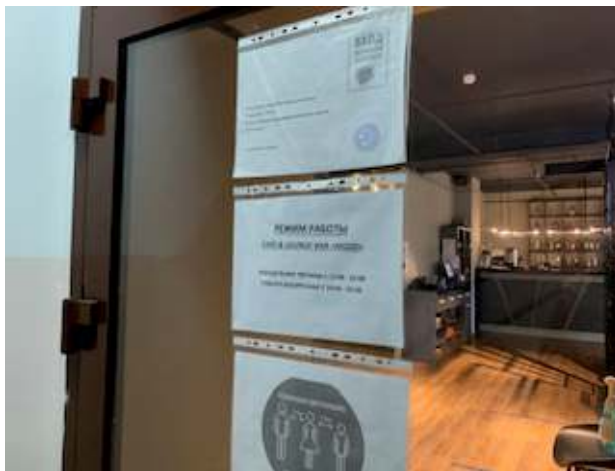


помещения на 1 ом этаже

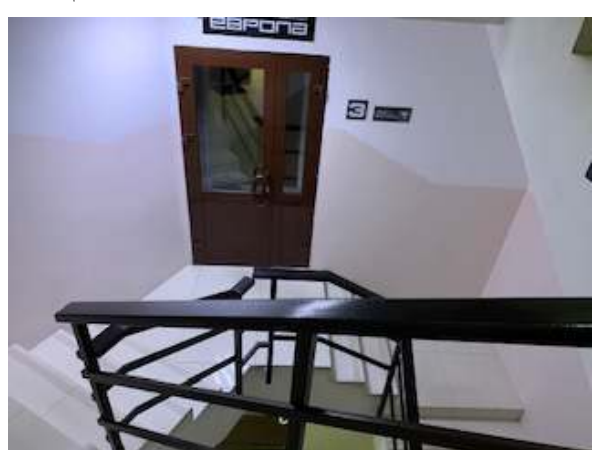




Входная дверь на 2-ой этаж.



помещение было закрыто Помещения на 2-ом этаже



Входная дверь на 3-ий этаж.



Входная дверь 4 этаж





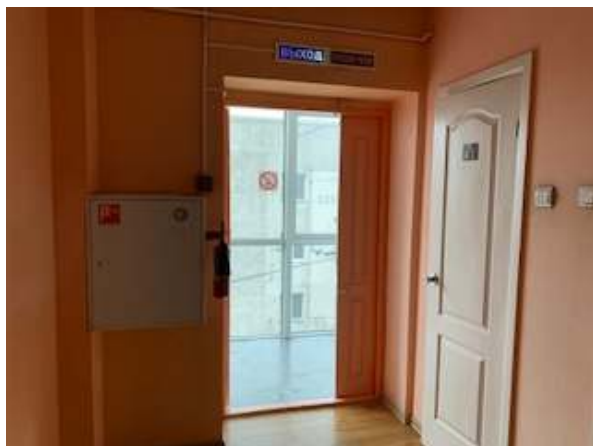
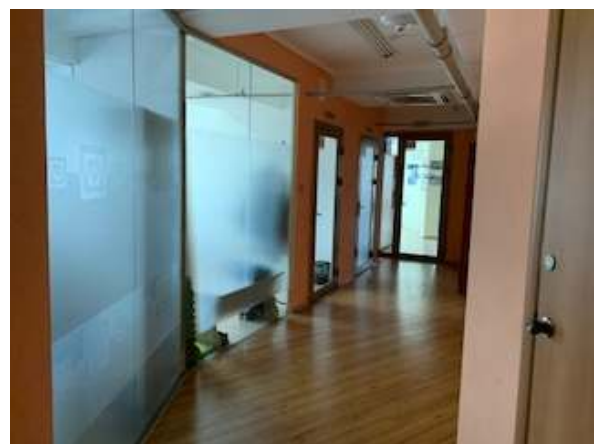


Помещения 4 этаж.



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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
23.05.2013 г. сделана запись регистрации № 03-02/021-172013-490

Регистратор: / Ишеева Э. Б. /



03-АА 333692




**КОПИЯ
ВЕРНА**



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 23.05.2013 г.

Документы-основания:

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

Субъект (субъекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность.

Объект права:

Помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150,3 кв.м., номера на поэтажном
плане: 1,2,3,4,5,6,7. Этаж: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. 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
Евдокимов В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

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

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

Дата выдачи: 29.07.2010 г.

Документы-основания:
Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 02.11.2009 г.; Дата регистрации: 02.02.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977.
Заявка на приобретение инвестиционных паев №4 для физических лиц от 15.06.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 18.06.2010 г.
Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Квант" от 30.04.2010 г. Дата регистрации: 13.05.2010 г. Номер регистрации: 1727-94197977-1.

Субъект (субъекты) права:
Плательцы 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 чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
15.04.2010 г. запись 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 «Земельная Земля» от 26.03.2010 г. № 03-АА/03/00/2010-299.
Акт о государственной регистрации ипотеки от 24.03.2010 г. № 03-АА/03/00/2010-299.
Правом зачета (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации) инвестором ООО «Земельная Земля» от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.12.2010 г. Номер документа: 03-АА/03/00/2010-299.

Субъект (субъекты) права:

Инвестором инвестиционных паев Земельной ипотеки и правоустанавливающих документов ООО «Земельная Земля» является гражданин Республики Бурятия, обладающий объектом недвижимости и данными о нем, зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости № 03-АА/03/00/2010-299 государственной регистрационной службы Республики Бурятия. Информация об объекте недвижимости и сведения о нем, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости, являются достоверными и соответствуют действительности.

Имя права: Ипотека (ипотека в пользу ООО «Земельная Земля»)

Объект права:

Ипотечный земельный участок, кадастровый номер 03-04/003/2010-008, площадь 318,4 кв. м, номер в Едином государственном реестре недвижимости 03-АА/03/00/2010-299.
Адрес (наименование):
Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Кочеткова, д. № 7

Кадастровый (или условный) номер:

03-04/003/2010-299

Существующие ограничения (обременения) права: Земельная ипотека (ипотека)

в Едином государственном реестре недвижимости, зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости № 03-АА/03/00/2010-299.

Регистратор:

Сидоров В. И.

Генеральный директор
Евдокимов В. В.

**КОПИЯ
ВЕРНА**

03-АА 624116

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

Дата выдачи: 15.04.2010 г.

Документы-основания:

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №1 от 29.03.2010 г.
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 29.03.2010 г.
Практика доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости "Кланг" 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
"Кланг". 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
подъёмном 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:

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 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
подъезду: VI-1-6. Этаж: 6.
Адрес (местоположение):
Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Богдановна, 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:

Принято 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.)

Изменена 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:

Пакеты 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, нежилое. Площадь: общая 433,2 кв.м., площадь помещений в нем: VII: 1-4. 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:

Лист № 1 из 2

03-АА 013740



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

КОПИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ
 на нежилое здание (многоэтажное)

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

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

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

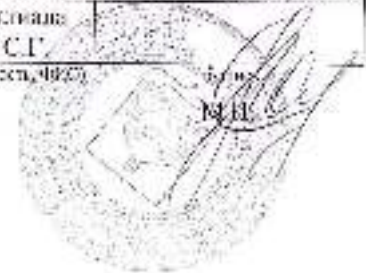
Наименование собственника объекта
 недвижимости на дату составления
 технического паспорта
Покацкий Вячеслав Семенович

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.)



I. Сведения о границах территории объекта недвижимости

№ п/п	Вид границ территории	№ документа, удостоверяющего границы территории	Дата документа	Исполнитель документа	Дата, место, вид съемки территории
1	2	3	4	5	6
1	Нахальной в границах кадастровой территории	С/У № 2/2019/004/2019 от 18.07.2019 г. (Уч. № 02-02/015/2019)	1	Согласовано	е.т.

II. Описание территории объекта недвижимости

Территория участка			Код территории (соответствие) объекта						
№ участка	Формат участка	Виды земель			Специальный вид назначения				
		земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

III. Конструктивные параметры здания и строения

Строение		Базис здания	Этаж	Площадь здания	Материал	Цепь	Лифты
Назначение	Строение						
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Назначение	2. Строение	3. Базис здания	4. Этаж	5. Площадь здания	6. Материал	7. Цепь	8. Лифты
1.1. Назначение	2.1. Строение	3.1. Базис здания	4.1. Этаж	5.1. Площадь здания	6.1. Материал	7.1. Цепь	8.1. Лифты
1.2. Назначение	2.2. Строение	3.2. Базис здания	4.2. Этаж	5.2. Площадь здания	6.2. Материал	7.2. Цепь	8.2. Лифты
1.3. Назначение	2.3. Строение	3.3. Базис здания	4.3. Этаж	5.3. Площадь здания	6.3. Материал	7.3. Цепь	8.3. Лифты
1.4. Назначение	2.4. Строение	3.4. Базис здания	4.4. Этаж	5.4. Площадь здания	6.4. Материал	7.4. Цепь	8.4. Лифты
1.5. Назначение	2.5. Строение	3.5. Базис здания	4.5. Этаж	5.5. Площадь здания	6.5. Материал	7.5. Цепь	8.5. Лифты
1.6. Назначение	2.6. Строение	3.6. Базис здания	4.6. Этаж	5.6. Площадь здания	6.6. Материал	7.6. Цепь	8.6. Лифты
1.7. Назначение	2.7. Строение	3.7. Базис здания	4.7. Этаж	5.7. Площадь здания	6.7. Материал	7.7. Цепь	8.7. Лифты
1.8. Назначение	2.8. Строение	3.8. Базис здания	4.8. Этаж	5.8. Площадь здания	6.8. Материал	7.8. Цепь	8.8. Лифты
1.9. Назначение	2.9. Строение	3.9. Базис здания	4.9. Этаж	5.9. Площадь здания	6.9. Материал	7.9. Цепь	8.9. Лифты
1.10. Назначение	2.10. Строение	3.10. Базис здания	4.10. Этаж	5.10. Площадь здания	6.10. Материал	7.10. Цепь	8.10. Лифты

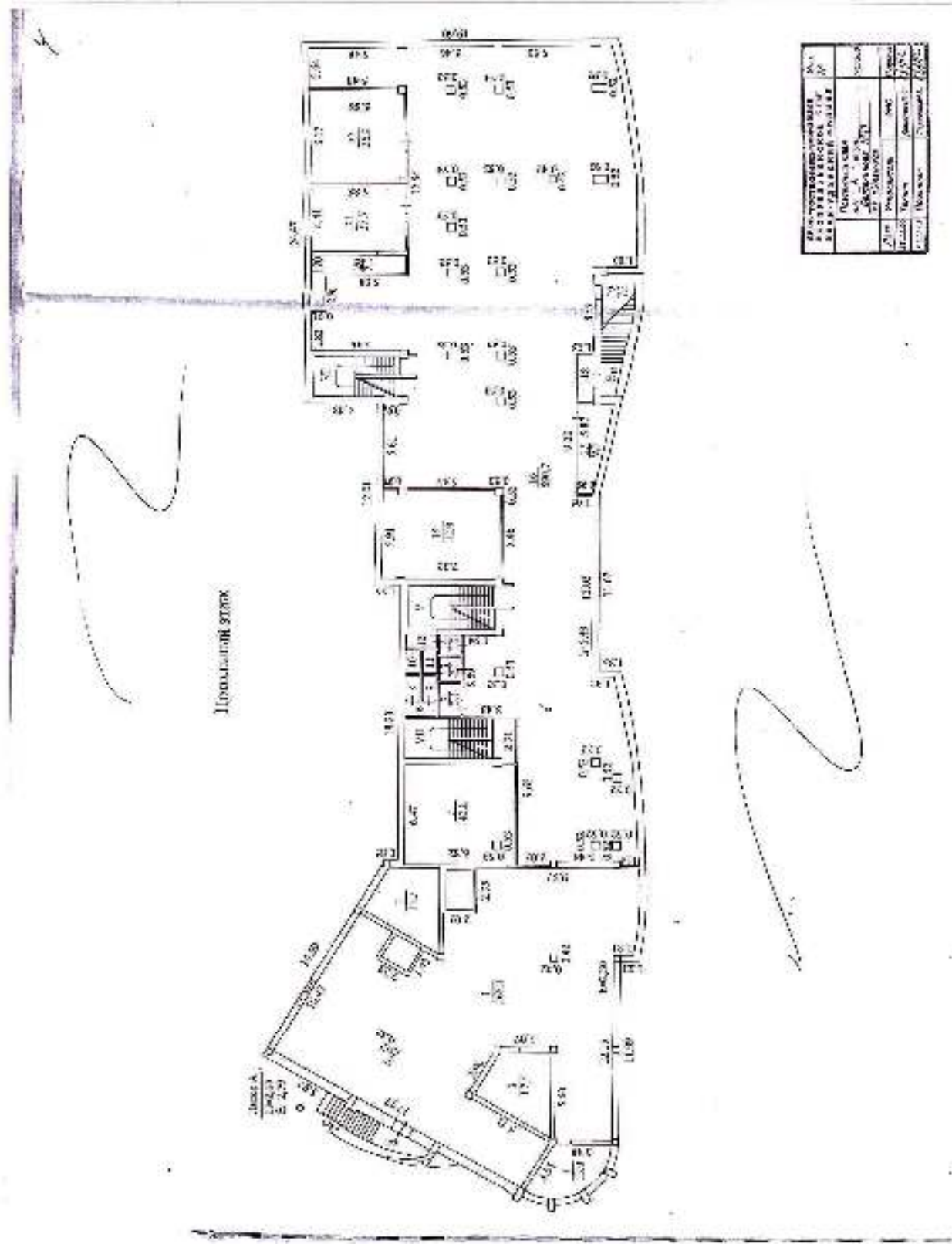
IV. Общие сведения

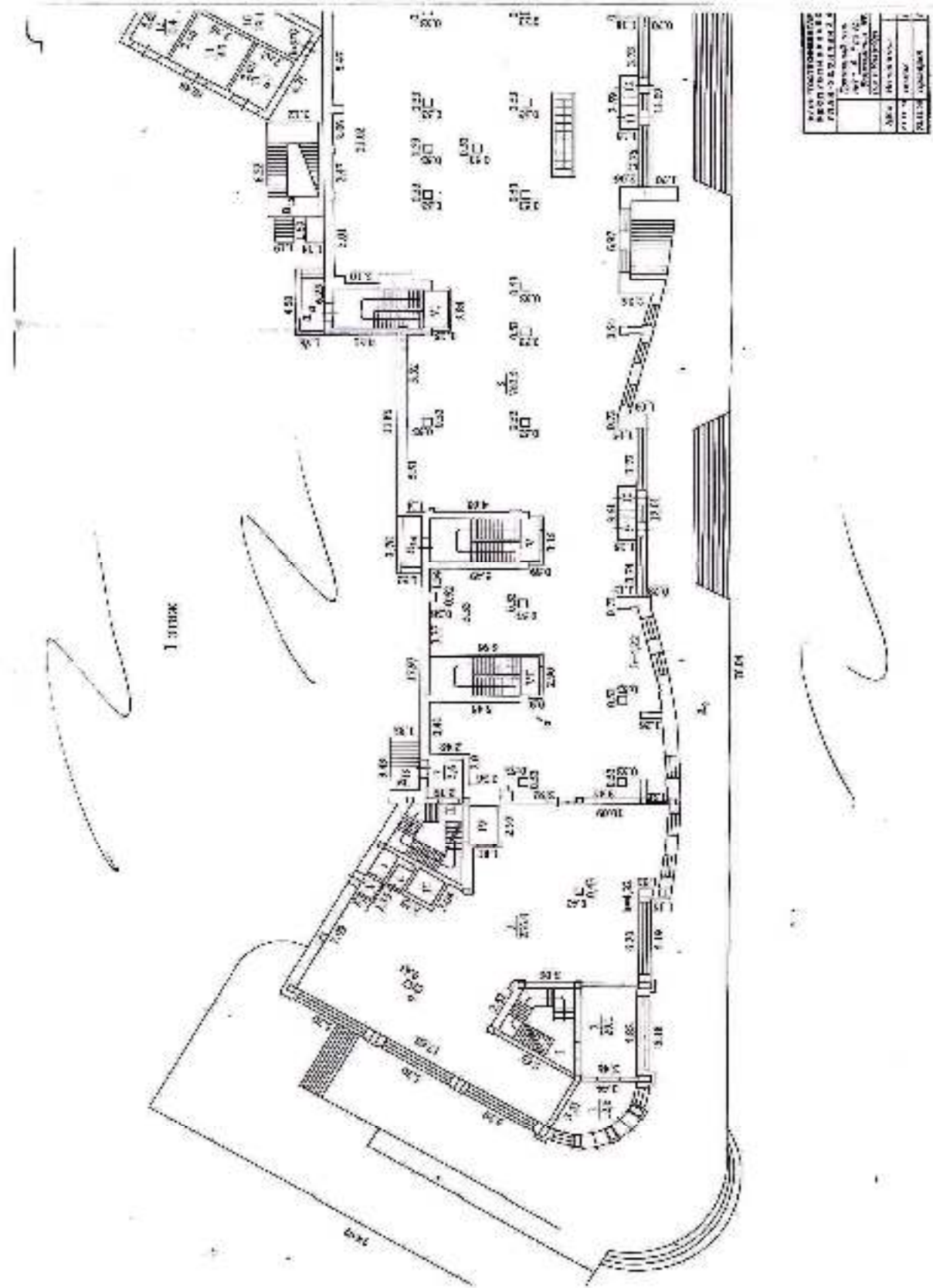
Назначение	Культурно-торговая недвижимость
Нормативное наименование	Ген. план № 01/01/01
Ген. план №	1/01
Код объекта (мест. кадастр №)	

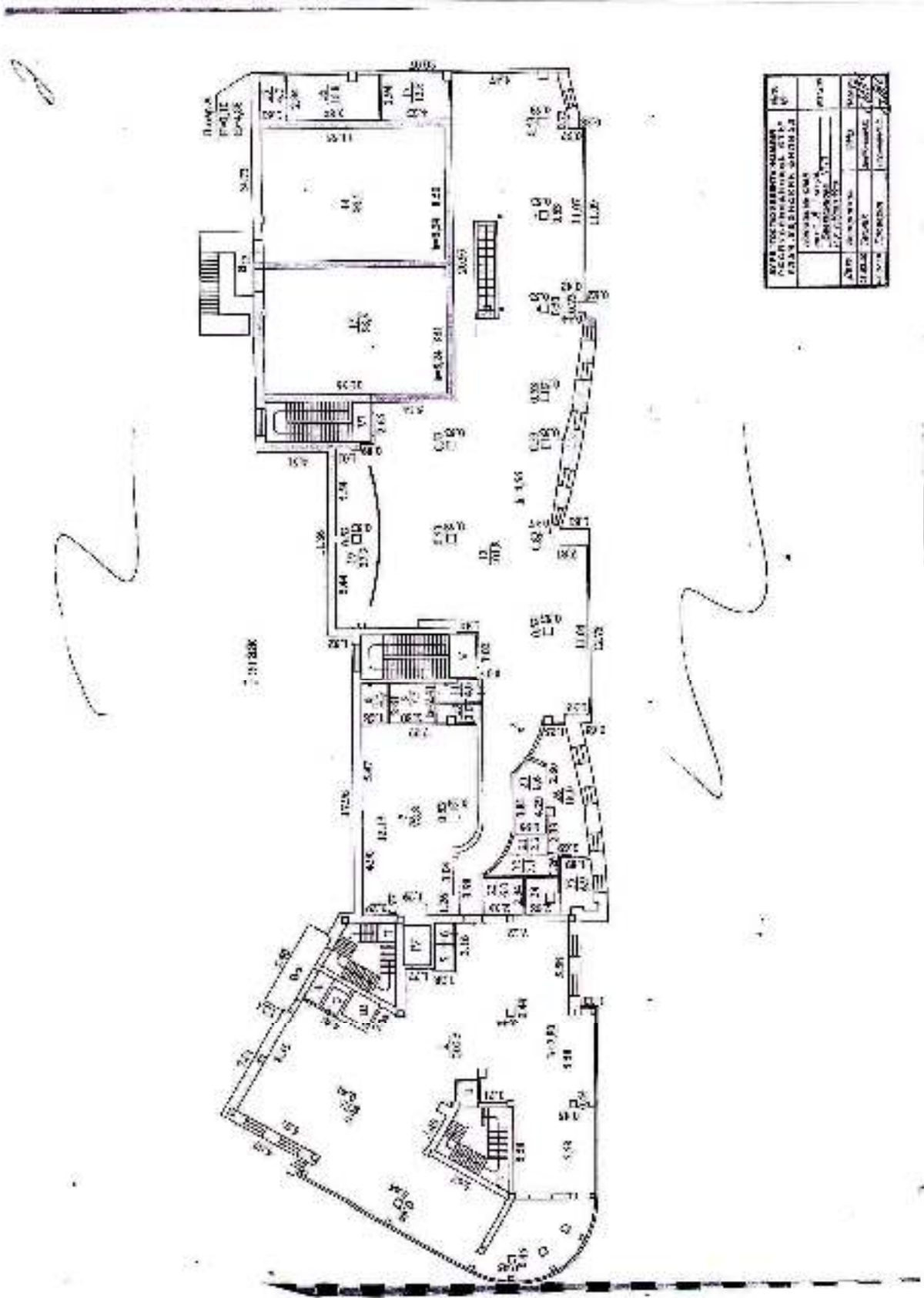
V. Метрические площади и объемы зданий и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера	Наименование	Формулы для расчета по различным параметрам	Площадь	Высота	Объем	
1	2	3	4	5	6	
Литера А, А1 Культурно-торговая недвижимость						
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	167,3	3 этаж	167,3	1,1	184
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	584
А	Воздушный этаж	917,0		917	1,72	1577
			Итого по литере А1	1282,7		1730
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-торговая недвижимость	12533,2		18206

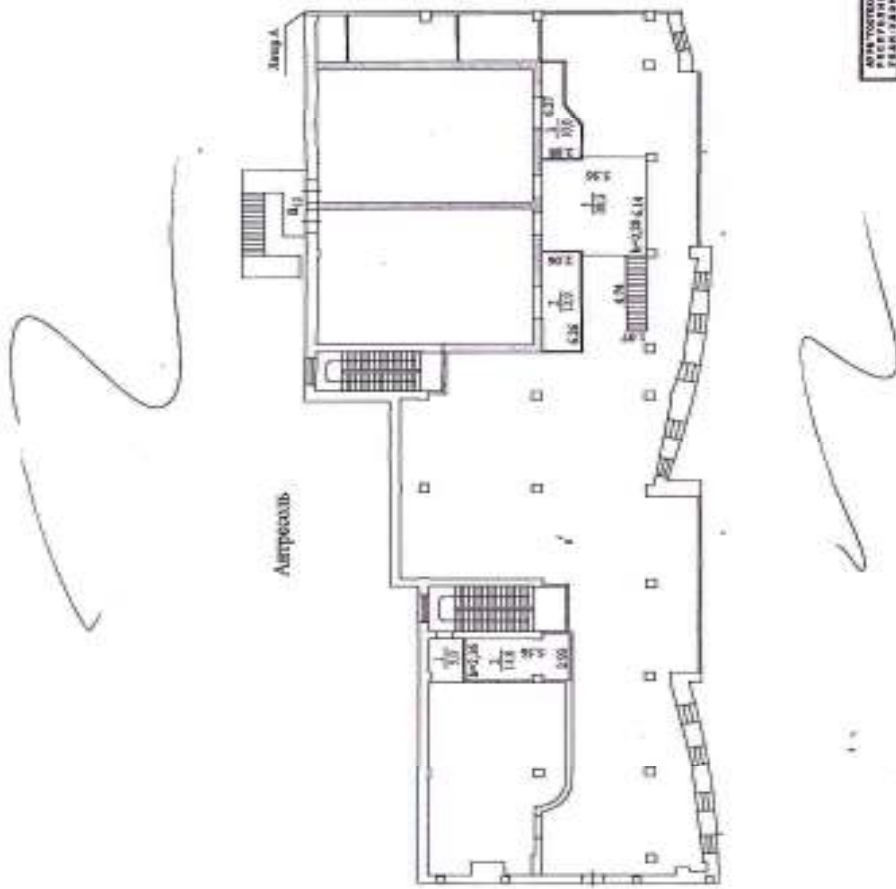
Литера	Наименование	Формулы для расчета по различным параметрам	Площадь	Высота	Объем
1	2	3	4	5	6



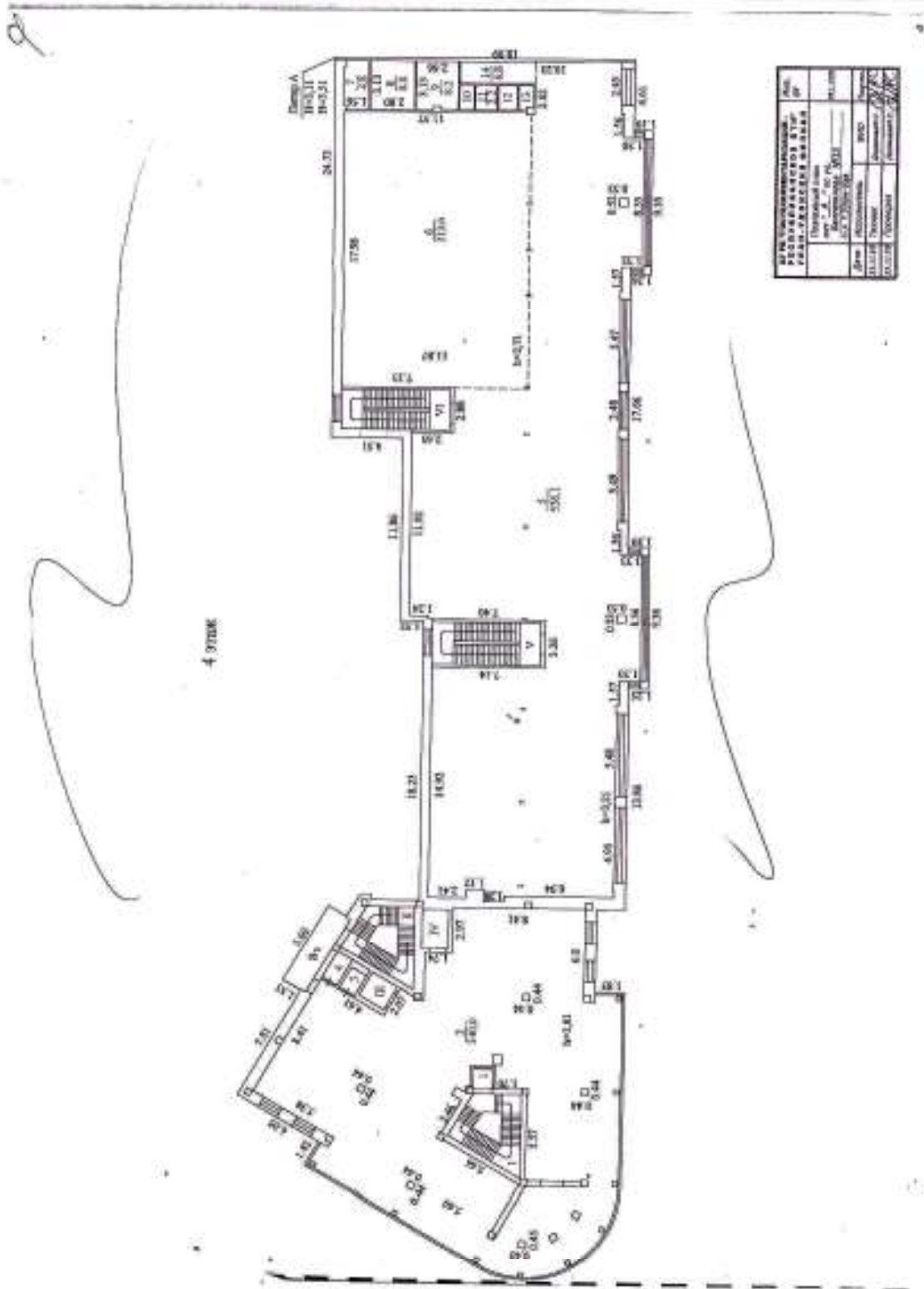




8.



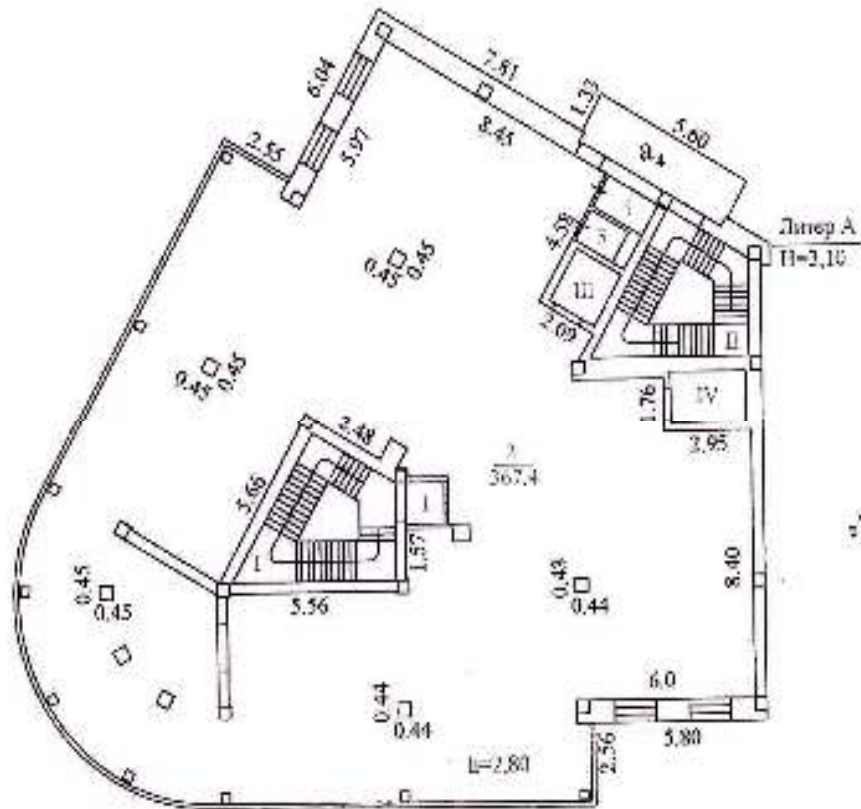
ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНАЯ КАТЕГОРИЧЕСКАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ	
Полное наименование	ООО «И.О.С.Э.С.Э.»
Сокращенное наименование	И.О.С.Э.С.Э.
ИНН	50/0000000000
ОГРН	5037003000000000000
Юридический адрес	г. Москва, ул. ...
Фактический адрес	г. Москва, ул. ...
Дата отчета	...
Подпись	...
Подпись	...
Подпись	...



10.

(Handwritten signature)

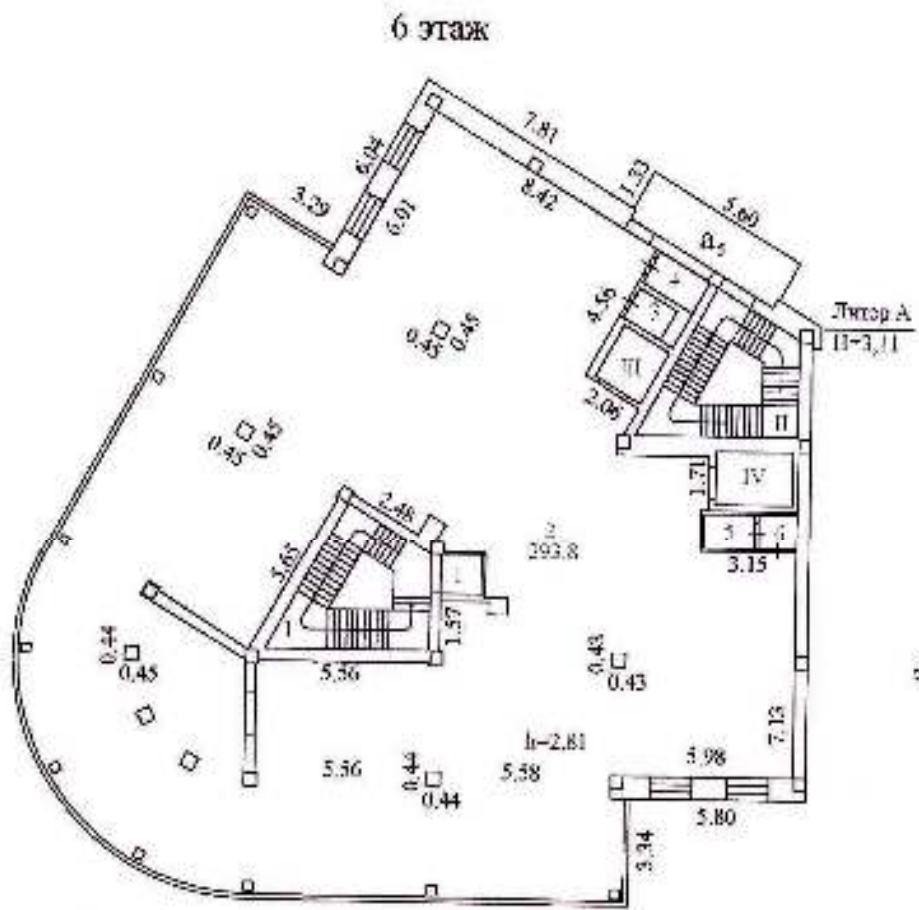
5 ЭТАЖ



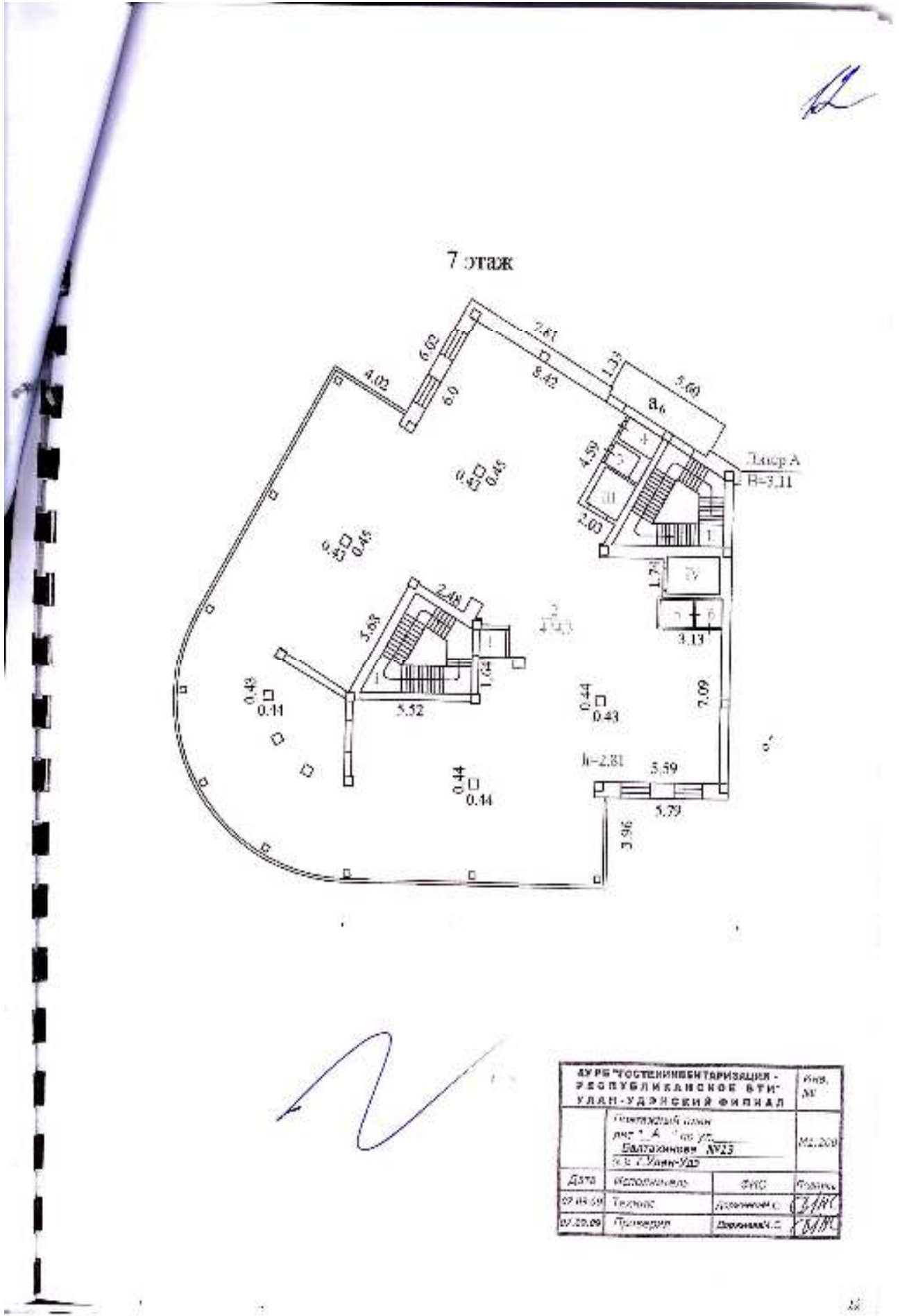
(Handwritten signature)

КУРБ "ТООТЕКИНВЕНТАРИЗАЦИЛ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВТИ" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Инк. №
Полтажий план инт. А по ул. Ойраткина №22 г. Улан-Удэ			№200
Дата	Исполнитель	СНД	Подпись
07.09.09	Гельман	Доржиев С.	<i>(Signature)</i>
07.09.09	Проверил	Доржиев С.	<i>(Signature)</i>

11

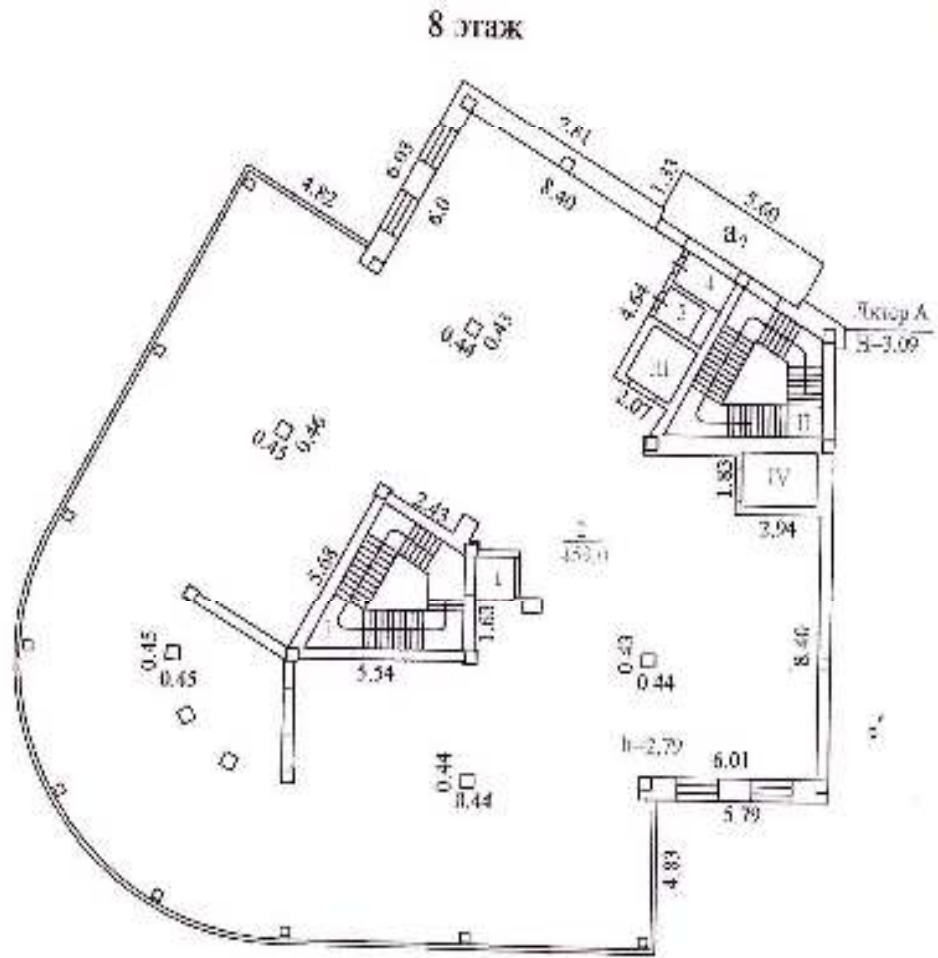


АУ РБ "ГОСТЕХНИЧЕВЕНТРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВПН" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Мод. 09
Составитель плана	Исполнитель	ФИО	Подпись
Лит. А по ул. Болдэево №13	Лекник	Давыдов С.С.	[Подпись]
г. Улан-Удэ	Проектировщик	Давыдов С.С.	[Подпись]
	Дата	07.09.02	
	Дата	07.09.02	



ФУРЬ ЧОСТЕНИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БТИ УЛАН-УДЭСКИЙ ФИЛИАЛ			Инв. №
Сметный план лит. А от ул. Булгакиной №25 г. Улан-Удэ			М2.209
Дата	Выполнитель	Фирма	Подпись
07.03.09	Техник	Дорожников С.	<i>[Signature]</i>
07.20.09	Проммерит	Дорожников С.	<i>[Signature]</i>

B,

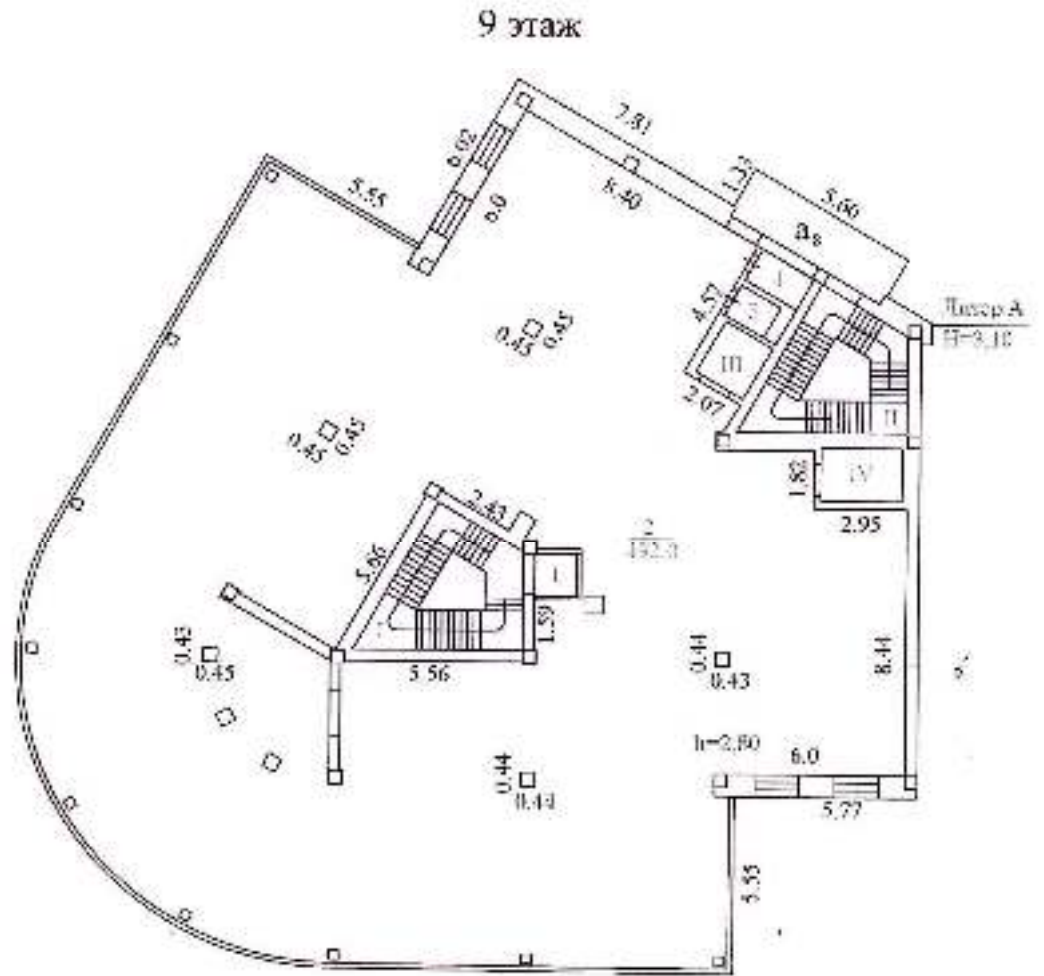


[Handwritten signature]

АУРЭ ГОСТИНИЦАРИЗМАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНОЕ ВТИ			Инд. №
УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			
	Поступил в учет до № А по ул. Волынского №13 г. Улан-Удэ		ИЛ.200
Дата	Исполнитель	ФНС	Коррек.
07.09.05	Техник	Давыдов С.	3/1/0
01.09.09	Проверка	Державин С.	5/1/0

7 этаж

14

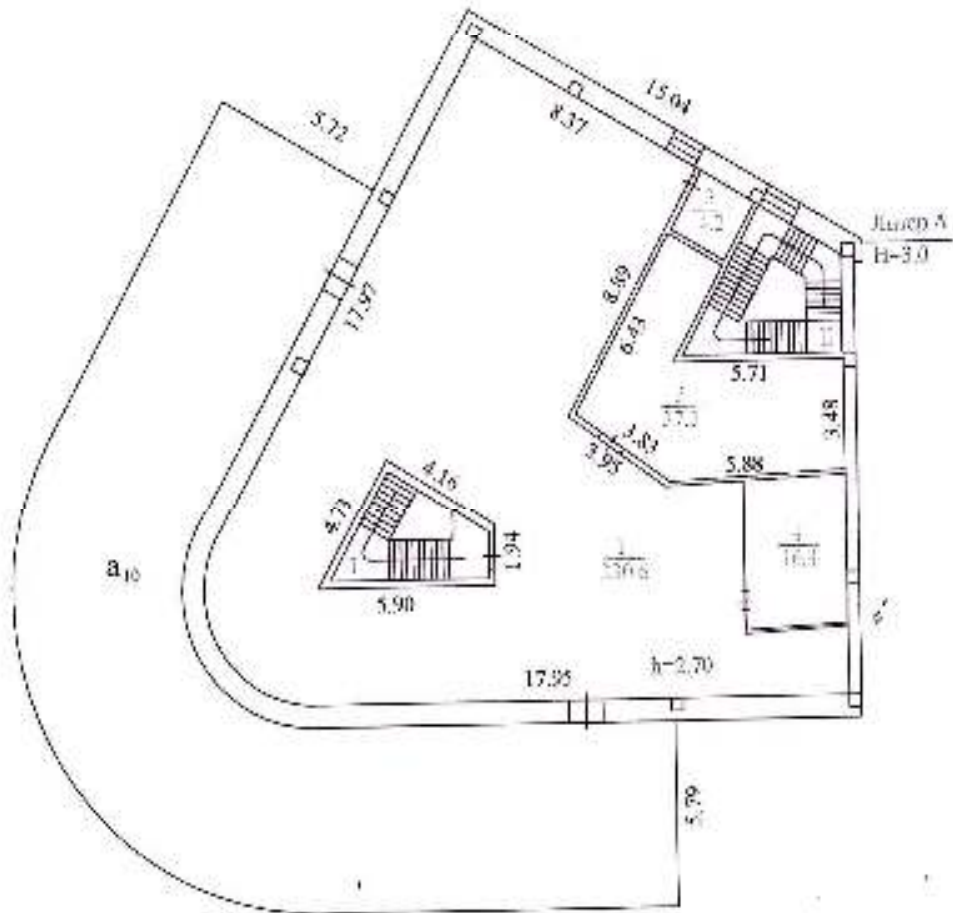


(Handwritten signature)

АУРР "ГОСТХИЗВЕНТАРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВУИ" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Имя: ИП
Поставлен план № А по ул. Баянжонков №13 г. Улан-Удэ			№1.200
Дата:	Исполнитель:	ФИО:	Подпись:
07.09.09	Тихомиров	Александр С.С.	<i>(Signature)</i>
07.09.09	Проектировщик:	Дмитриев С.	<i>(Signature)</i>

18

10 этаж



Handwritten signature

АУРР "ГОСТЕИНВЕНТОРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВПР УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Мод. №
Гостиница "Сити" Дет. А "до ул. Булгадинова" №13 г. Улан-Удэ			002.010
Дата	Исполнитель	ЮРС	Подпись
03.12.16	Галкин	Дорожников С.	<i>С.В.К.</i>
03.12.16	Проверки	Дорожников С.	<i>С.В.К.</i>

16

VI. Экспликация к поэтажному плану

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Число помещений	Номер по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру, м ²				Высота помещений по внутреннему обмеру, м
						Общая	Сезонная	Возможная	Проектируемая	
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	4,3		4,3		
				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	4,3		4,3		
				V	Лестничная клетка	19,8		19,8		3,91
				VI	Лестничная клетка	18		18		
				Итого:		74,1		74,1		
		3		1	Тамбур	1,6		1,6		2,8

			2	Офис	319,5	319,5		2,8
			3	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	2,41
			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	Горючий газ	8	8		
				Итого:	1139,7	627,5	562,2	
	Амгразоль		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	Детский сад	11,4		11,4	2,8
			II	Детский сад	11,4		11,4	
			III	Детский сад	3,3		3,3	
			IV	Детский сад	4,3		4,3	
			V	Детский сад	30,9		30,9	4,55
			VI	Детский сад	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 сад	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	Вар	6,8		6,8	
				Итого по объектам:	1120,5	1079,7	40,8	
			1	Детский сад	14,4		14,4	
			2	Детский сад	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 этажу:	54		51	
5		V	1	Тамбур	7		7	2,8
			2	Офис	367,4	367,4		
			3	Склад	6		1,6	
			4	Склад	7		2,1	
				Итого по этажу:	372,8	367,4	5,4	
			I	Двухквартирная квартира	14,4		11,4	
			II	Двухквартирная квартира	14,4		11,4	
			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	Склад	1,5		1,5	
			4	Склад	2,1		2,1	
			5	Склад	2		2	
			6	Склад	1,5		1,5	
				Итого по этажу:	402,6	393,8	8,8	
			I	Двухквартирная квартира	4,4		1,6	
			II	Двухквартирная квартира	4,4		1,6	
			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	Склад	1,5		1,5	
			4	Склад	2,1		2	
			5	Склад	2		2	
			6	Склад	1,6		1,6	
				Итого по этажу:	433,2	424,2	9,0	
			I	Двухквартирная квартира	14,4		11,4	
			II	Двухквартирная квартира	14,4		11,4	
			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	Склад	1,6		1,6	
			4	Склад	2,1		2,1	
				Итого по этажу:	464,5	459	5,5	
			I	Двухквартирная квартира	14,4		1,4	
			II	Двухквартирная квартира	14,4		11,4	
			III	Двор	3,2		3,2	
			IV	Двор	4,3		4,3	
				Итого по этажу:	36,3		36,3	
9		IX	1	Тамбур	8		1,8	2,8
			2	Офис	492	492		
			3	Склад	7		1,5	
			4	Склад	7		2,1	
				Итого по этажу:	574	492,8	8,2	
			I	Двухквартирная квартира	14,4		11,4	
			II	Двухквартирная квартира	14,4		11,4	
			III	Двор	3,2		3,2	
			IV	Двор	4,3		4,3	
				Итого по этажу:	36,3		36,3	

Код объекта	Целевой вид	Х	№	Наименование	2013	2014	2015
			1	Помещение	230,5	230,5	2,7
			2	Лифт	9,2	37,5	
			3	Коридор	4,1	5,5	
			4	Ванная	16,4	16,4	
				Итого по объекту:	259,2	290,9	
			7	Итого по объекту	11,4	11,4	
			8	Итого по объекту	9,4	9,4	
				Итого по объекту:	23,8	23,8	
41	Целевой вид	X	1	Помещение	266,1	266,1	5,3
			2	Электрические	17,3	17,3	
			3	Помещение	7,4	7,4	
			4	Коридор	15	15	
			5	Ванная	13,8	13,8	2,9
			6	Лифт	1,8	1,8	
			7	Коридор	3	3,1	
			8	Санузел	8	1,5	
			9	Санузел	1,5	1,5	
			10	Санузел	1,4	1,4	
			11	Санузел	1,3	1,3	
			12	Санузел	7,3	1,5	
			13	Санузел	2,1	2,1	
			14	Санузел	1,9	1,8	
			15	Генеральный узел	12,9	12,9	
			16	Помещение	591,7	591,7	
			17	Видеонаблюдение	9,3	9,3	
			18	Лифт	2,9	2,9	
			19	Помещение	7,3	2,3	
			20	Ванная	1,1	1,1	
			21	Ванная	15,1	15,7	
			22	Санитарно-техническое	15	16	
				Итого по объекту:	1396,2	963,8	191,1
			V	Итого по объекту	17,4	17,4	
			VI	Итого по объекту	11,2	11,2	
			VII	Итого по объекту	6,1	6,1	
				Итого по объекту:	24,9	24,9	
				Итого по объекту:	4356,1	6967,4	1688,3

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.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкции, отделка и пр.)	Техническое состояние (состояние, трещины, гниль)	Уд. вес элементов по таблице	Целостные коэффициенты (поправка к уд. весам)	Уд. вес конструктивных элементов после присвоенных 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							
	Проемы оконные	Стеклопакеты	Хорошее					
	Проемы дверные	Филеплатные, ПВХ	Хорошее					
7	Отделочные работы	Внутренняя - штукатурка, окраска Наружная - фасадная плитка	Хорошее				5	
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: $\frac{\text{сумма процента износа в строении (стр. 9-110)}}{\text{сумма аппаратированных элементов (стр. 7)}} = \text{---} = 5$



г/гери 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 (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения соответствующих коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к старшему строению (гр. № 8) 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	Монолитные железобетонные	Хорошее					
2	Стены и перегородки	Монолитные железобетонные	Хорошее					
3	Перекрытия	Монолитные железобетонные	Хорошее					
4	Крыша							
5	Полы	Бетонные, плитка	Хорошее					
6	Проемы дверные	Металлические	Хорошее					
	Проемы оконные	Стеклопакеты	Хорошее					
7	Отделочные работы	Внутренняя - штукатурка, окраска	Хорошее					
8	Внутренние сантехнич. и электросетищ. работы	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение центральные	Хорошее					
9	Прочие работы	Вход в цокольный этаж	Хорошее					
Итого								

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму износа элементов к старшему строению (гр. № 8) * 100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр. 5)}} = \frac{0 * 100}{100} = 0$

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

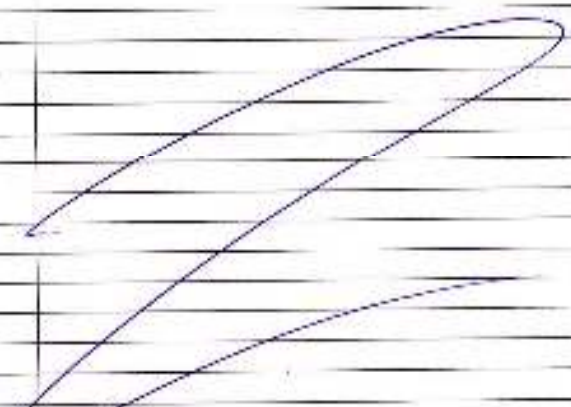
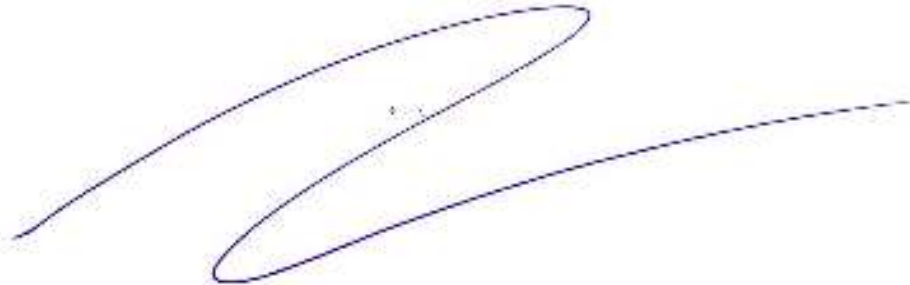
Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму износа элементов к старшему строению (гр. № 8) * 100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр. 5)}} =$

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

Наименование пристройки на объекте	Указаний нет по объекту	Подполья	Уличный этаж пристройки	Указаний нет по объекту			Указаний нет по объекту	Подполья	Уличный этаж пристройки
				Указаний нет по объекту	Подполья	Уличный этаж пристройки			
Фундамент									
Основания пристройки									
Кровля									
Экран									
Полы									
Стены									
Специальные работы									
Водостроительные									
Прочие работы									
	Итого:		Итого:			Итого:			

IX. Техническое описание дворовых сооружений

Литера	Наименование сооружения	Материалы и конструкции	Проектная норма
1	2	3	4

23

X. Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измещение	Стоимость измерительная по таблице	Поправки		Стоим. камен. после прироста, поправ. коэфф.	Объем куб.м. площадь - кв.м кол-во - штук	Восстановит. стоим., руб.	‰ износа	Действит. стоимость руб.
						Поправка на год оценки	Удельный вес части здания					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<i>В ценах 1970 года</i>												
<i>Литера А, А1. Культурно-торговый комплекс</i>												
А	Основное строение									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

24

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	Плотажный план дома	23.11.2009	1:100	12	
3	Технический паспорт	23.11.2009		12	

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

11.08.2018

Удостоверение
в подлинности копии
подлинных документов
на недвижимое имущество
в Республике Бурятия
№ 51-1/24 от 11.08.2018 г.



Принято, продумано
и решено в присутствии
двоих свидетелей
11.08.2018
М.П. [Signature]

№ 51-1/24
11.08.2018

Принято в
документально
Исполнитель
О.К.О. Державина М.Г.
Подпись *[Signature]*



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**
Улица (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 «Кванте»	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись

М.П.

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



Лист № 2

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		
Содержание		
№ п/п	Разделы технического плана помещения	Номера листов
1	2	3
1	Титульный лист	1
2	Содержание	2
3	Исходные данные	3
4	Характеристики помещения	4
5	Законченное ведомственное инженерное	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

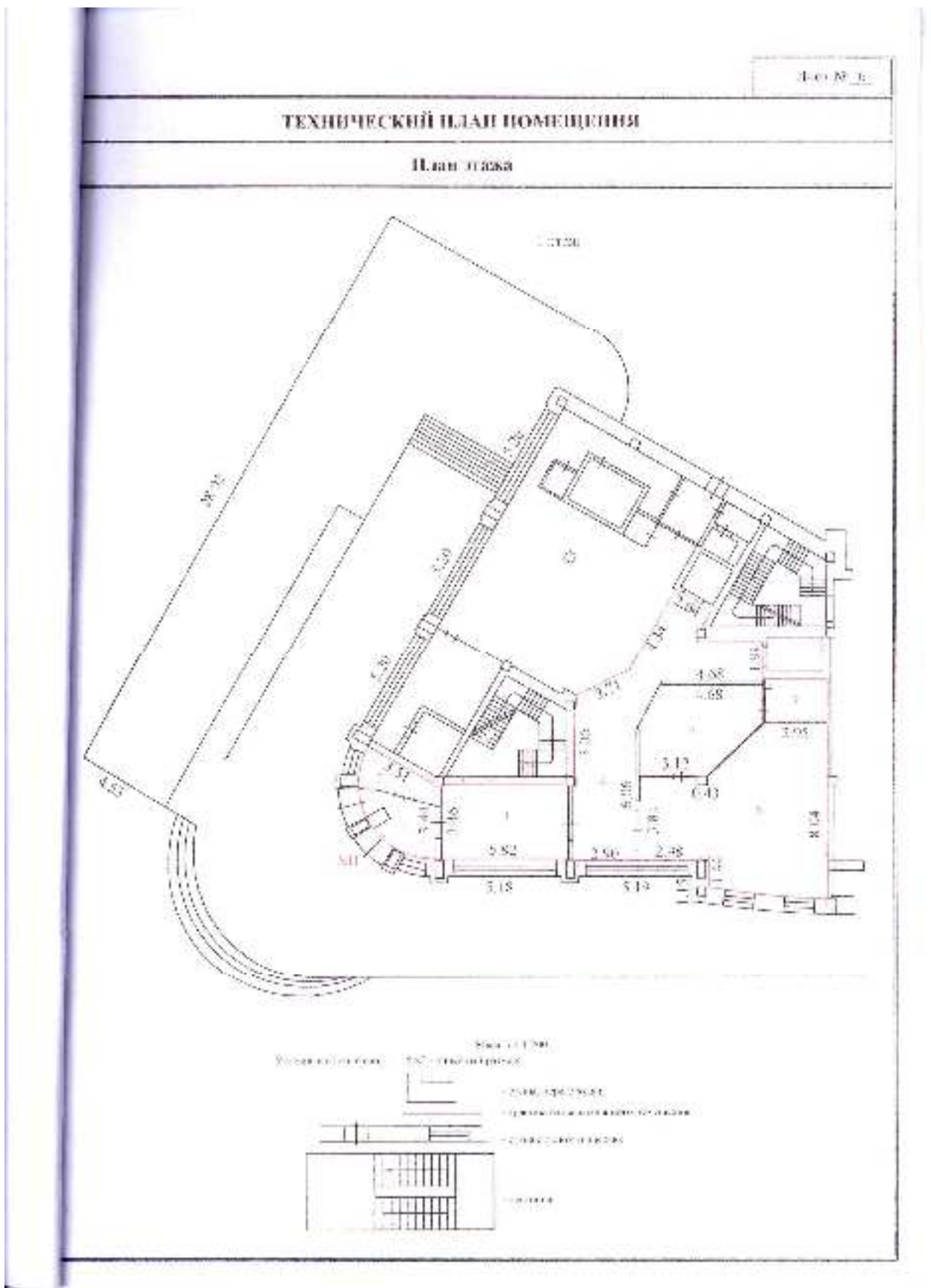
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ		
Характеристики помещения		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	03:04:011206:646
3	Этаж, обозначение этажа, на котором расположено помещение	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
	Улица (проспект, пер. и др.)	ул. Балгахинова
	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

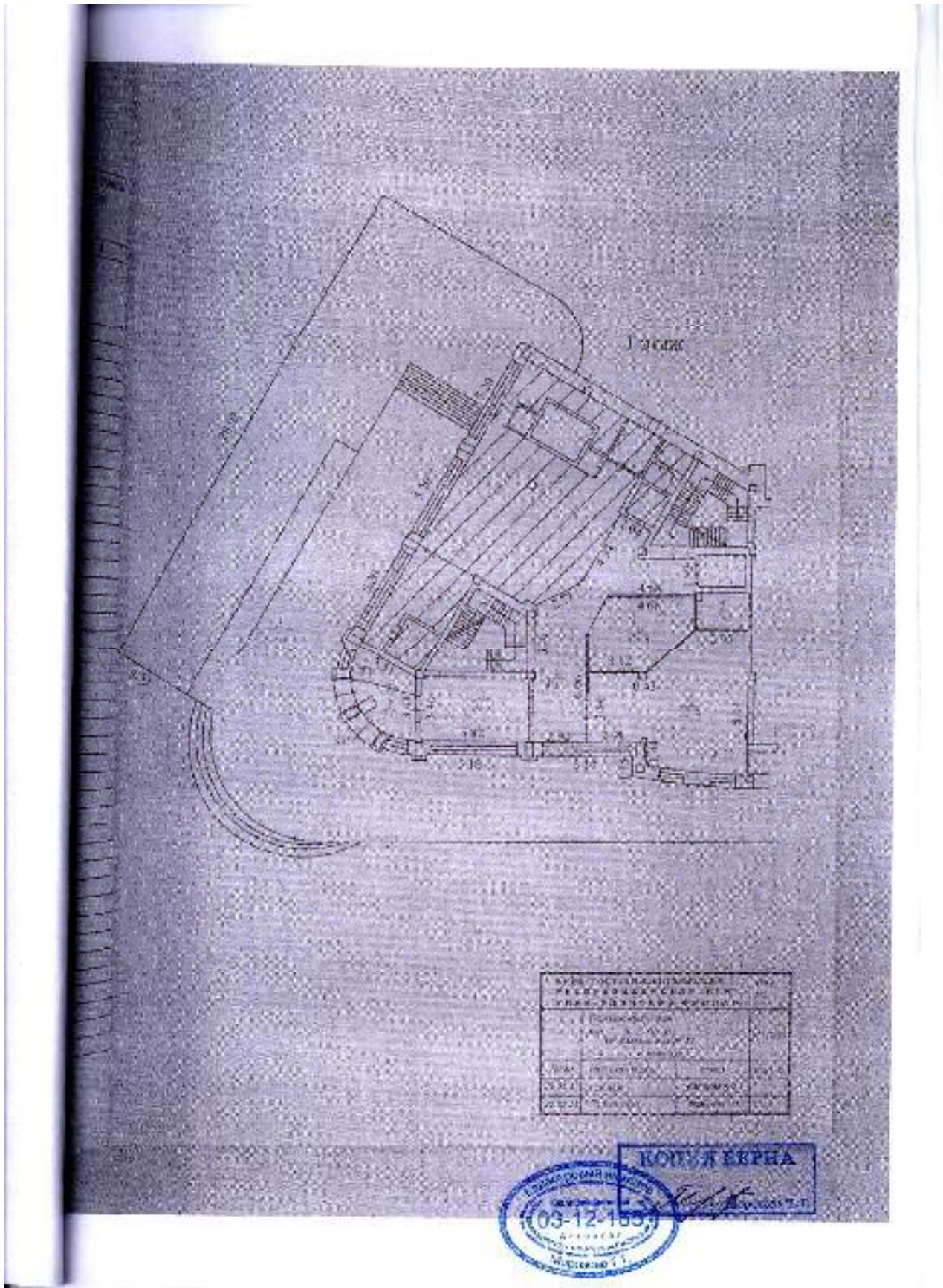
В ходе кадастровых работ было выявлено, что площадь помещения в связи с разделом помещения в кадастровом инвентаре 03:24:0110801/771 кв. 2 помещения. Также выявлено место общего пользования. При осуществлении постановки на государственный учет здания прошу учесть вышесказанное.



Приложение

3. Указание о принадлежности			
Гарантируется на основании предоставленных документов			
№ п/п	Субъект права собственности (наименование организации, владеющей объектом недвижимости)	Вид права собственности (наименование вида собственности, основания возникновения)	Дата вступления в силу права
1	ООО «УК «Бонус Трейд» Менделеевский район, ДНТФП, Девиз	Свидетельство на государственную регистрацию архивный № АА 50-024114-01	


ФБУ ВТ
 03-12-185
 МОСКВА



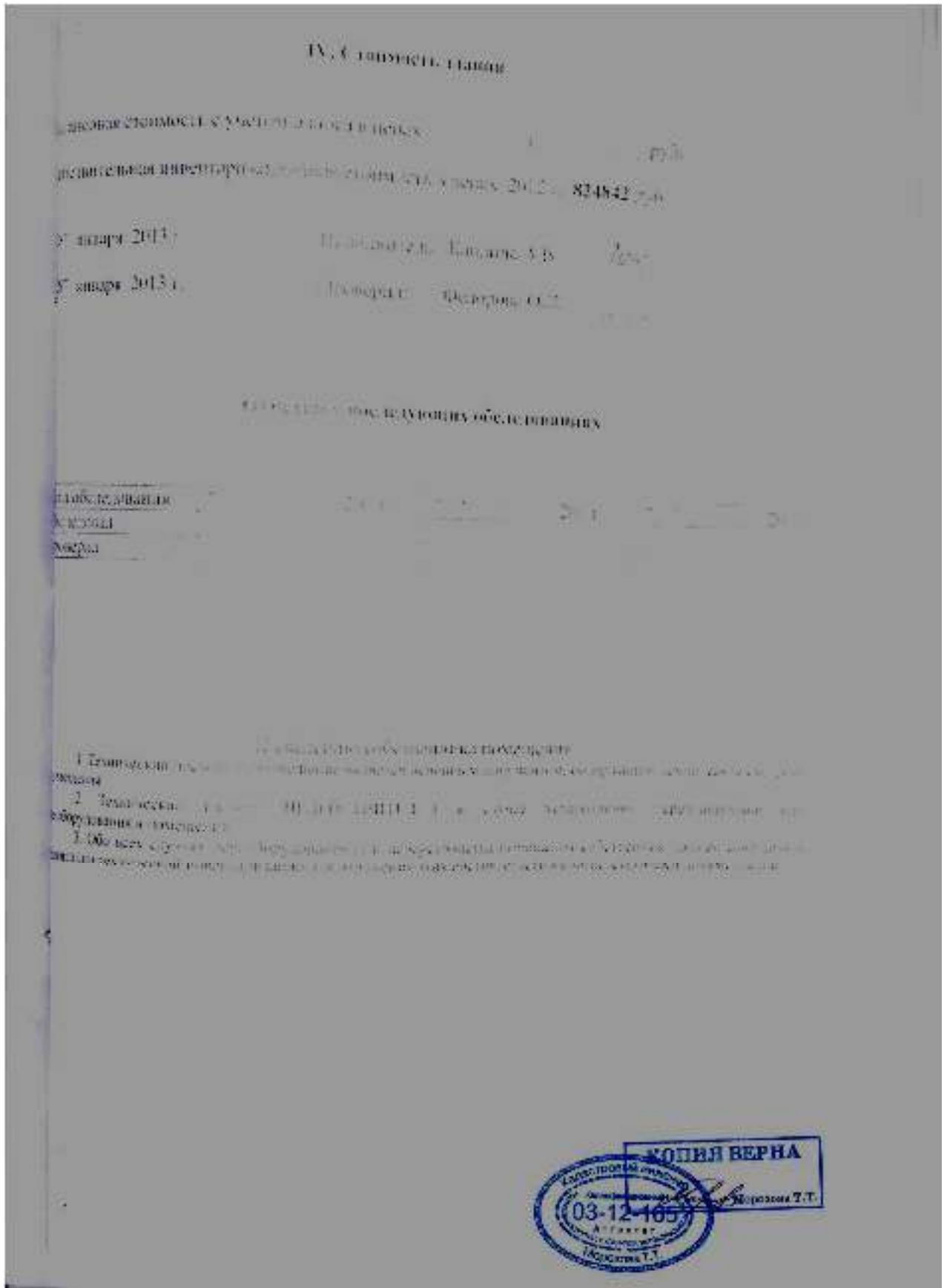
II. Эксплуатационные показатели здания (строения)

(Площадь по внутреннему обмеру, м²)

Эксплуатационный показатель (Согласно СНиП)	Единица измерения	Показатель	Площадь по внутреннему обмеру, м ²		
			Общая	Чистая	Полезная
XII	+	Коридор	4	8	0
	+	Служеб.	4	8	0
	+	Кухня	20,2	20,2	20,2
	+	Ванная	7,4	7,4	7,4
	+	Жилая	9,8	9,8	9,8
Итого по МД:			75,8	82,2	67,4



03-12-2024
Меркулова Т.Т.





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

Технический паспорт на помещение I

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

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 **01** _____ **2013** г.

Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
ООО «УК «Филиппе 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	Полученный лист	1
2	Содержание	2
3	Исходные данные	3
4	Характеристика помещения	4
5	Взаиморасположение кадастрового инженера	5
6	План этажа	5
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 16.03.2013г.
3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
-	-		

Лист № 4

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

Характеристики помещения

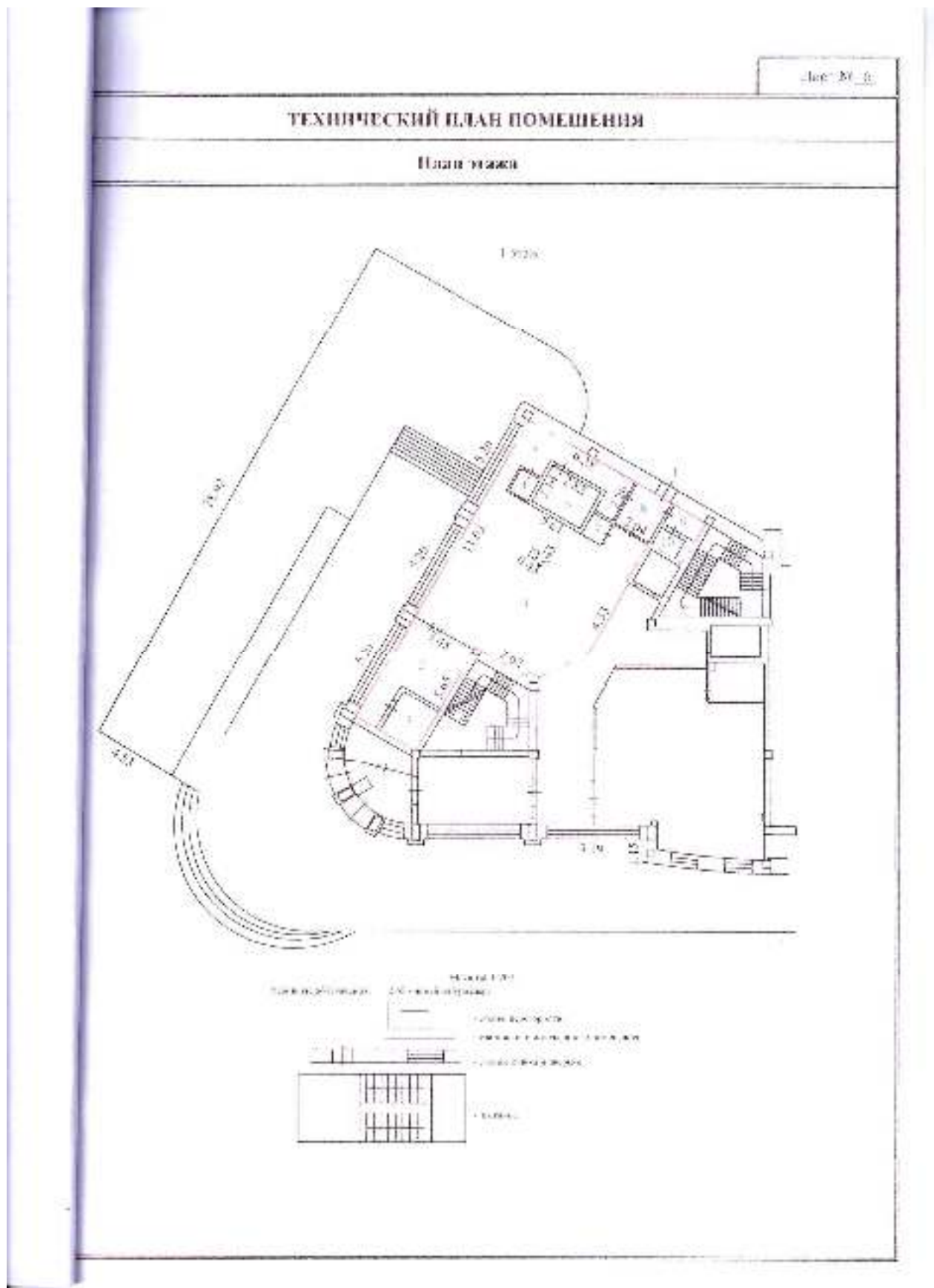
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	03:24:011206:046
3	Номер, обозначение этажа, на котором расположено помещение	1
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный № 03:04-01_1562/р (28.01.2017) - БУРБ Гостехинвентаризация Республиканское БТИ
5	Адрес (описание местоположения) помещения	
	Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия
	Муниципальное образование	Городской округ город Улан-Удэ
	Названия микрорайона (город, село и т.д.)	г. Улан-Удэ
	Улицы (наименов. пер. и др.)	ул. Баттимамова
	Номер дома	18
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения (квартиры)	1
	Иное описание местоположения	Помещение 1 этаж - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
6	Назначение помещения	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. акт. на назначение)

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.

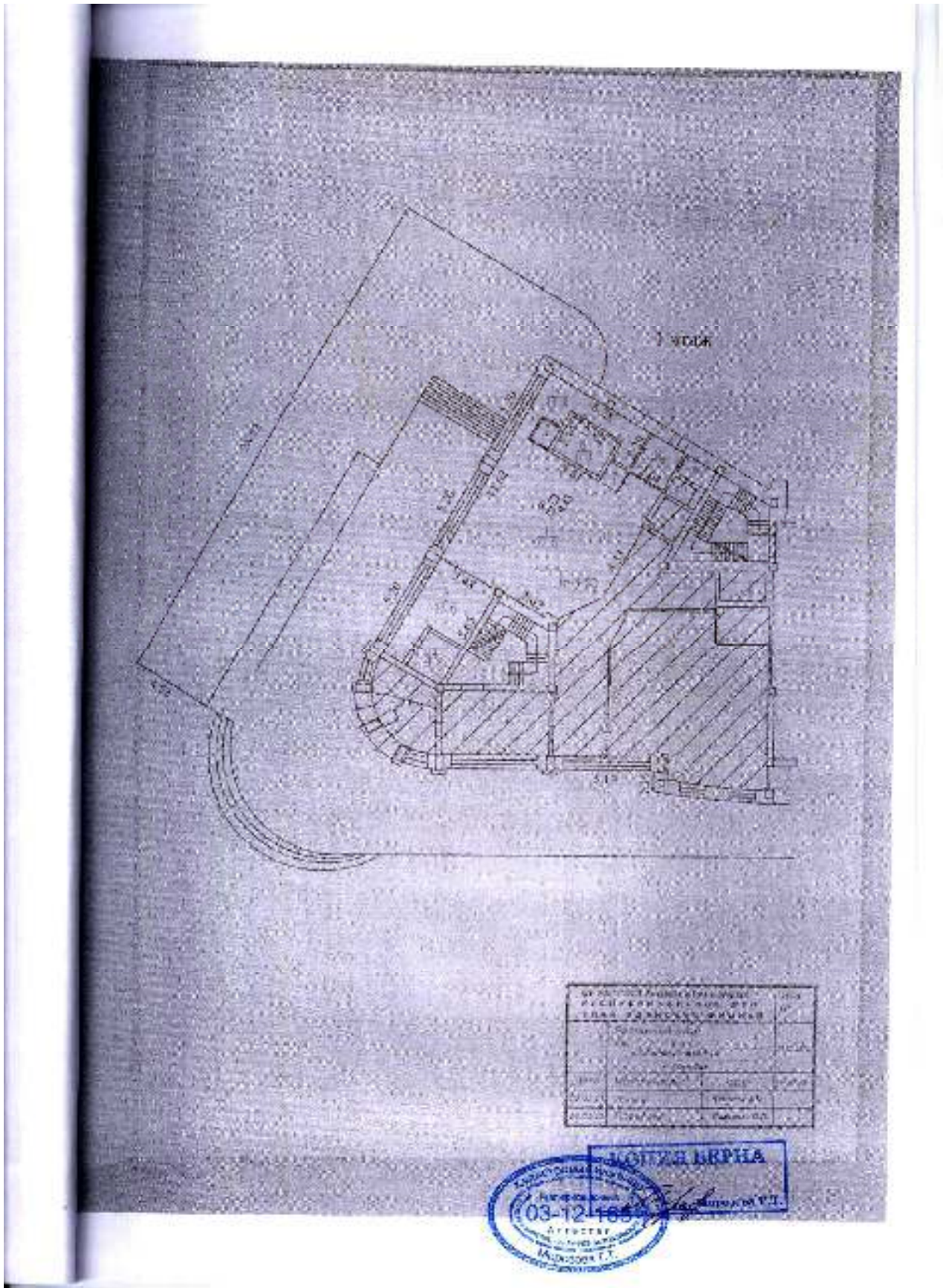
Наименование собственника объекта недвижимости на дату составления технического паспорта	
ООО «УК «Финанс Трейд» Совет Менеджмента Д.У. ЭИИФН «Контра»	
Представитель (подпись, Ф.И.О.)	Подпись

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

М.П.

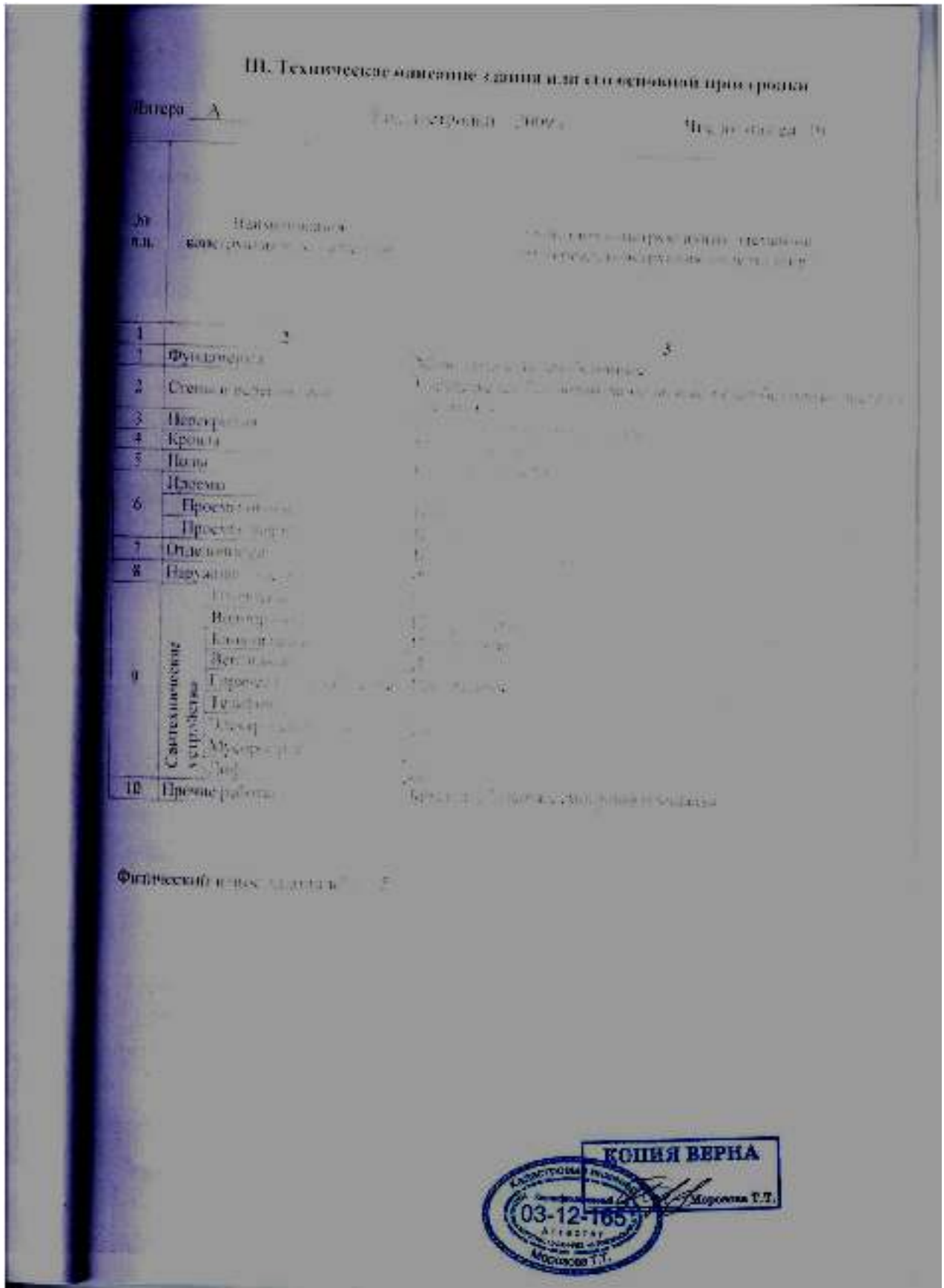
М.П.

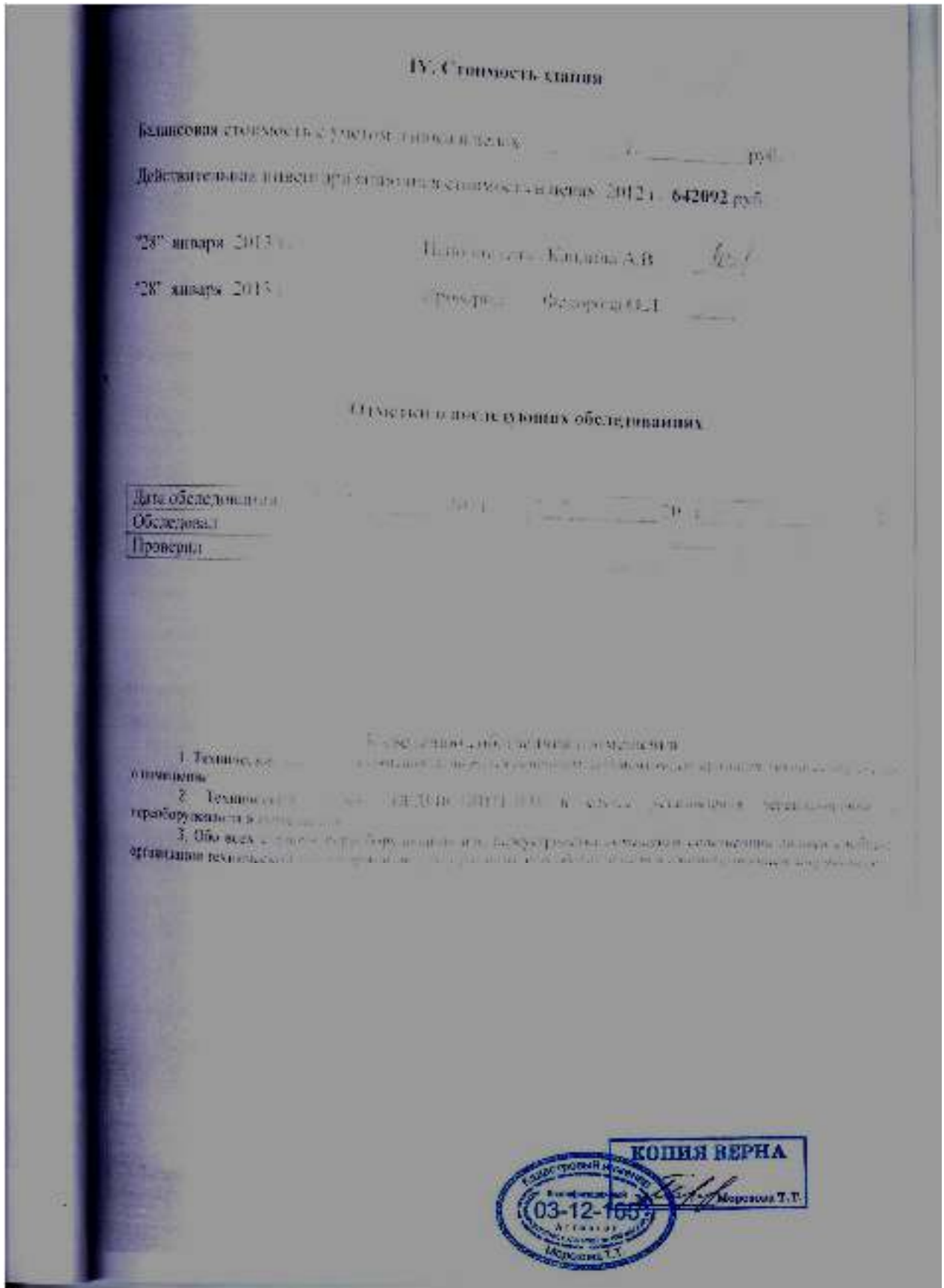


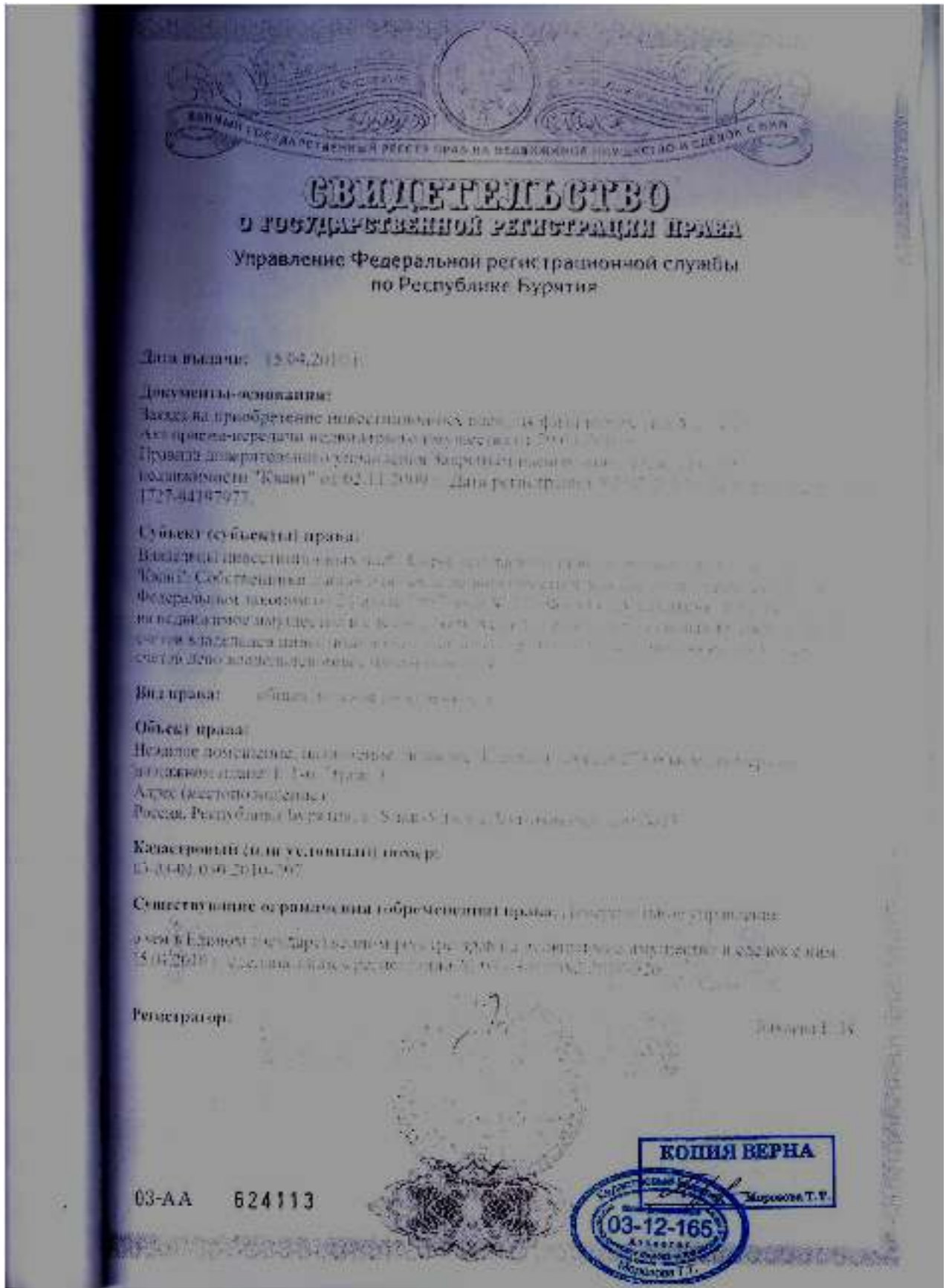


II. Экспликация к поэтажному плану здания (страницы)

Этажность	Номер квартиры (помещения)	Площадь по плану	Наименование помещений	Площадь по внутреннему обмеру, м ²				Площадь помещений по внутреннему обмеру, м ²
				Общая	Жилая	Вспомогательная	Кладовые помещения	
12	1	1	а	7	8	9	10	11
			Зад.	67,6	57,5			1,22
			Кабинет	15,6	15,6			
			Касса	4,9	4,9			
			Серверная	1,4	1,4			
			Коридор	11,8		11,8		
			Кабинет	6,0	6,0			
			Касса	1,4	1,4			
			Тамбур	4,8		4,8		
			Санузел	2,1		2,1		
			Санузел	1,4		1,4		
Итого по 12:				117,0	96,9	20,1		







Директор ООО
Продвигатель
Иванов



Иванов

Всего листов <u>18</u>	
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ	Заполняется специалистом при наличии кадастрового учета регистрационный № _____
Титульный лист	Инициалы _____ Фамилия _____ № _____ 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, не являющееся юридическим лицом, создано в соответствии с законодательством Российской Федерации о доверительном управлении имуществом, не являющимся недвижимым имуществом, и осуществляющее управление имуществом на основании договора доверительного управления.</small></p> <p>Подпись <u>Ямпилова Татьяна Олеговна</u> _____</p> <p>Главный специалист _____</p> <p style="text-align: right;">Дата <u>01</u> апреля 2013 г.</p> <p><small>Место для размещения печати заказчика кадастровых работ</small></p>	
<p>3. Сведения о кадастровом инженере:</p> <p>Фамилия, имя, отчество (для граждан Российской Федерации) <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 <u>01</u> апреля 2013 г.</p> <p><small>Место для размещения печати кадастрового инженера</small></p>	



Управление Росреестра по Республике Бурятия
Самостоятельное подразделение ФГУП

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

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

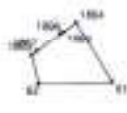



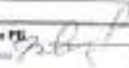
1 Кадастровый номер: 01-24-011206-418	2 Лист №: 1	3 Листов: 2				
Общая оценка						
4 Проложенный номер: 01-24-011206-71	6 Дата вступления в силу государственного кадастра недвижимости: 16.03.2008					
7 Местоположение: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Восточная						
8 Категория земель:						
8.1 Земля населенных пунктов	Земля населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, почтовой, телеграфной, связи для обслуживания космической деятельности, земель обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли особо охраняемых территорий и объектов
8.1	зем.					
9 Функциональное использование: Для строительства культурно-торгового комплекса						
10 Функциональное использование (территориальная общность):						
11 Площадь: 7856 кв.м.	12 Кадастровый номер участка (руб.): 2824095.35	13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м ²): 3458.29	14 Местная			
15 Сведения о залоге: -						
16 Сведения о залоге: Планами земельного участка соответствует материалам инвентаризации						
 						
17 -						
18 Дополнительные сведения для регистрации права на образование земельного участка:						
18.1 Номер образованного участка: 01-24-011206-418; 01-24-011206-428						
18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: -						
18.3 Номер участка, подлежащего ссуде, образуемого участ: 01-24-011206-71						

Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тербигтайскому району Управления Росреестра по РБ
 М.П.  Друзина В.В.

Управление Росреестра по Республике Бурятия
Самостоятельное подразделение ФГУП

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

№ 01-24-011206-428 2017 г. № 104/2017/001-001

1 Кадастровый номер: 01-24-011206-428	2 Лист №: 1	3 Листов: 2				
4 План (эскиз, фото) земельного участка						
						
5 Масштаб: 1:3000						
 						
						
Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тербигтайскому району Управления Росреестра по РБ М.П.  Друзина В.В.						

Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФНС

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2584084FC0007 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. Балхашева, блок Б, оф. 308	
Объект страхования: не противоречаще законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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, понесенным 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 применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизой транспортных средств). Полное страхование не действует 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.
Бултинский филиал: г. Улан-Удэ, Генеральная, д. 28

Судьями Страховщика:

С.И. Андреева
М.П. *С.И. Андреева*

Место выдачи: *Бултинский филиал: г. Улан-Удэ*

Дата выдачи: 13 июня 2023 г.

ИНГОССТРАХ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 453-121121/23 / 0325M/776/0000001/23 – 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 Страховании являются Договор страхования №453-121121/23 / 0325M/776/0000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Цивильная страховая компания)

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Балашов Артем Александрович Полное наименование: Сер. 3112 №492928 выдан Отделом 901600 Роспотребнадзора по Республике Бурятия в Железнодорожном районе г.о.р. Улан-Удэ (далее – Страхователь) Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский район, ДНТ Валуевки, квартира 3, д. 5
2. СОСТРАХОВНИКИ:	2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страхователь 1) и делег (от имени страхового владельца и суммы страховой премии) ИРК, 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-irka@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страхователь 2), и делег (от имени страхового владельца и суммы страховой премии) ИРК, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 21, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СМ № 2239 от 13.11.2017 г., тел. адрес: (495) 786-09-99, факс: (495) 785-08-88
4. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ:	4.1. Обеспечение возмещения на основании Договора страхования выгоды, подлежащей выплате, вытекающей из риска ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба застрахованному договору (не в полном объеме, и (или) иным третьим лицам). 4.2. Обеспечение страхования также включает неограниченную ответственность Российской Федерации и международных интересов Страхователя, связанных с исполнением обязательств по Договору Страхователя по его выбору при решении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (подушевного претензий), связанных с осуществлением страховой деятельности.
4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный экспертным или иным способом арбитражного суда или третейским Судом или иным способом Страхователь 1 факт причинения ущерба действительной собственности Страхователя в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), члены которой являются Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на оплату при решении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (подушевного 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 всевозможные требования (подушевные претензии) в отношении реального ущерба, причиненного в Перiode страхования, независимо от Страхователя в течение срока взыскания (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая выгода по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, включая место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять деятельность договором.
7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страхователем 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 СОСТРАХОВНИКОМ):	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 при решении дел в судебных органах (в совокупности с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.
9. ФРАНШИЗА:	9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10.1. Страховая премия подлежит оплате по назначению Страхователя третьим лицам (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Бауманский пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 9701190733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицам в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается исполнившим своим обязательство по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия за перевод уплачивается за счет платежей, которые были выданы оценщиком – за счет получателя. 10.2. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается, что оплата должна быть в полном объеме произведена в пользу Страхователя.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
 Балашов Артем Александрович

СОСТРАХОВНИК:
 От Страхователя: С.Ю. Архангельский











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



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



Ассоцированный член Евразийской
группы независимой оценки (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@rsao.ru

о том, что **Бадрощерова Дыжигма Аюровна**

Ф.И.О. 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 членом саморегулируемой организации оценщиков:

Место работы (работавшей): Областная и районная инспекция «Счетка Кабул» (ИНН 026891911)

Стаж в области оценочной деятельности: 15 лет

Общий стаж: 25 лет

Информация о страховании гражданской ответственности:

1. Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование», Договор №03-121121-21.01258/776000000/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023;

2. Открытое акционерное общество «Ингосстрах», Договор №03-121121-21.01258/776000000/21-001683 от 10.12.2021 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.01.2022 по 30.06.2023

Сведения о результатах проверок члена саморегулируемой организации:

1. Плановая, 05.02.2013 - 05.02.2013, основание проведения: Решение №6074, 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 31.03.2022, 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 принятости санкций в отношении члена РОО в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 31 марта 2022 г.

Дата составления выписки 31 марта 2022 г.

Руководитель Отдела ведения реестра

В.В. Зорикова

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 закладки



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. Окно 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

onreal.ru/ulan-ude/kypit-ofis/65497464






ОФИС, 63.2 М2, НА ПРОДАЖУ В УЛАН-УДЭ, УЛИЦА БАЛТАХИНОВА, 17

Бурятия, Улан-Удэ, улица Балтахинова, 17 добавлено сегодня в 3:18

ОПИСАНИЕ | ТАКАРИТ | ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ ИЛИ | СКАЧАТЬ ОБЪЕКТЫ ИЛИ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | ВИДЕО ВИД



1 / 10








ЦЕНА


4 500 000 ₮

71 000 ₮/м²

[Настроить оповещения](#)



Завод по изготовлению грохотов [→](#)

 Роман

[ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН](#) [НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ](#)

ОПИСАНИЕ

Продается офис в самом центре города, торговый центр "Уланский Пазар" при расположении на 3-м этаже, офис разделён на 2 помещения, можно сделать 2 офиса. Выходы на улицу, один со стороны, рядом магазинный салон, предлагается аренда.

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ	
Общая площадь	63,2 м ²
Этаж / Этажность	2 / 3
Год постройки	2006
Класс	A
Тип здания	торговый комплекс
Вход	общий

<https://onreal.ru/ulan-ude/kypit-ofis/65497464>

Продается офис, 63.2 м²
4 500 000 Р
71 202 руб/м²
Хочу скидку! →

Р Роман Глушков ✓
8 объявлений
На Домклик 6 лет

К КОНТРОЛЬ

✓ Можно позвонить или написать в чате, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (864) 409-37-13

Написать

Спросите у продавца

Напишите сообщение

Еще актуальна? Торг уместен?

Подходит под ипотеку?

Когда могу посмотреть?

Поделиться Избранное

63.2 м²
Площадь

3 из 3
Этаж

A
Класс БЦ/ТЦ

Республика Бурятия, Улан-Удэ, улица Балташинова, 17

Обновлено 7 марта 2023

Описание

Продается офис в самом центре города, торговый центр "Удинский Пассаж" офис расположен на 3-м этаже, офис разделён на 2 помещения, можно сделать 2 офиса. без обременений, один собственник, рядом массажный салон, просят все-даторы.

https://ulan-ude.domclick.ru/card/sale_office_1807159987?utm_campaign=domclick_vitrina_20210100080_cpa_fid_rk123942gr408&utm_source=onrealt&utm_medium=cpa&utm_content=65497464&utm_referrer=https%3A%2F%2Fonrealt.ru%2F

Бурятия, Улан-Удэ, улица Батмангова, 36. Обновлено 5 февраля в 13:17

ОПИСАНИЕ | НА КАРТЕ | ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ | СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ | ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ

APOL

ЦЕНА
12 000 000 ₪
92 300 кв.м²
Рассчитать ипотеку

angard.ru

12 000 000 ₪
Торговое помещение для размещения магазина

15 000 000 ₪
Торговое помещение с магазином

15 000 000 ₪
Торговое помещение (магазин)

9 000 000 ₪
Торговое помещение

Пользователь
ПОИСК | ЛОГИН | ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ | НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	120 м ²
Высота потолков	3.2 м

ОПИСАНИЕ

Одно торговое помещение расположено на 3 этаже многоквартирного жилого дома.
На 1-3 этажах в здании расположены коммерческие помещения.
Имеется индивидуальный выход на улицу (2 двери) что позволяет иметь круглосуточный доступ в офис.

ОБЪЕКТ НА КАРТЕ

10:18
25.02.2024

The screenshot shows a web browser window with the URL onrealt.ru/ulan-ude/kyrit-ofis/72072068. The page features a header with a gallery of office photos and two price boxes: 15 000 000 ₽ (Топовый торговый этаж) and 30 000 000 ₽ (Топовый этаж в центре). Below this is the 'ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ' section with a table:

Общая площадь	130 м ²
Высота потолков	2.2 м

The 'ОПИСАНИЕ' section contains the following text:

Офисно-торговое помещение расположено на 3 этаже многоквартирного жилого дома.
На 1-3 этажах в здании расположены коммерческие помещения.
Имеется индивидуальный выход на улицу (3 двери) что позволяет иметь круглосуточный доступ в офис.

The 'ОБЪЕКТ НА КАРТЕ' section shows a map of the area with a red pin and the text '12 мин р'. Below the map is the 'КАЛЬКУЛЯТОР ИПОТЕКИ' section with input fields for: 'Стоимость недвижимости', 'Первоначальный взнос', 'Срок кредита в годах', 'Процентная ставка', and 'Предпочтительный ежемесячный платеж'. The calculated result is 99 695 Р.

At the bottom of the browser window, the taskbar shows icons for Windows, Chrome, and other applications, with the system clock displaying 16:37 on 20.03.2024.

<https://onrealt.ru/ulan-ude/kyrit-ofis/72072068>

Участок 17 сот. (промназначения)

23 000 000 Р

1352 941 Р за сотку
или [привлеките свою цену](#)
Цена: [интересно](#)
10% годовых в первые 2 месяца
[Подробнее](#)

8 933 401-26-14

Написать сообщение
Отправит за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? | Вы уехали? | Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство

Подпишитесь на продавца

Бесплатное лицо
менеджер по продажам Ольга

Об участке
Площадь: 17 сот.

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

Смотреть карту

ТИНЬКОФФ

Больше сумма,
больше шансов
одобрения

Услуга для злостных недобросовестных

Оформить

ТИНЬКОФФ
КАССА

Настроим
и подключим
прием платежей
за 0 Р

Для старта продаж
в интернете

14:07
15.01.2024

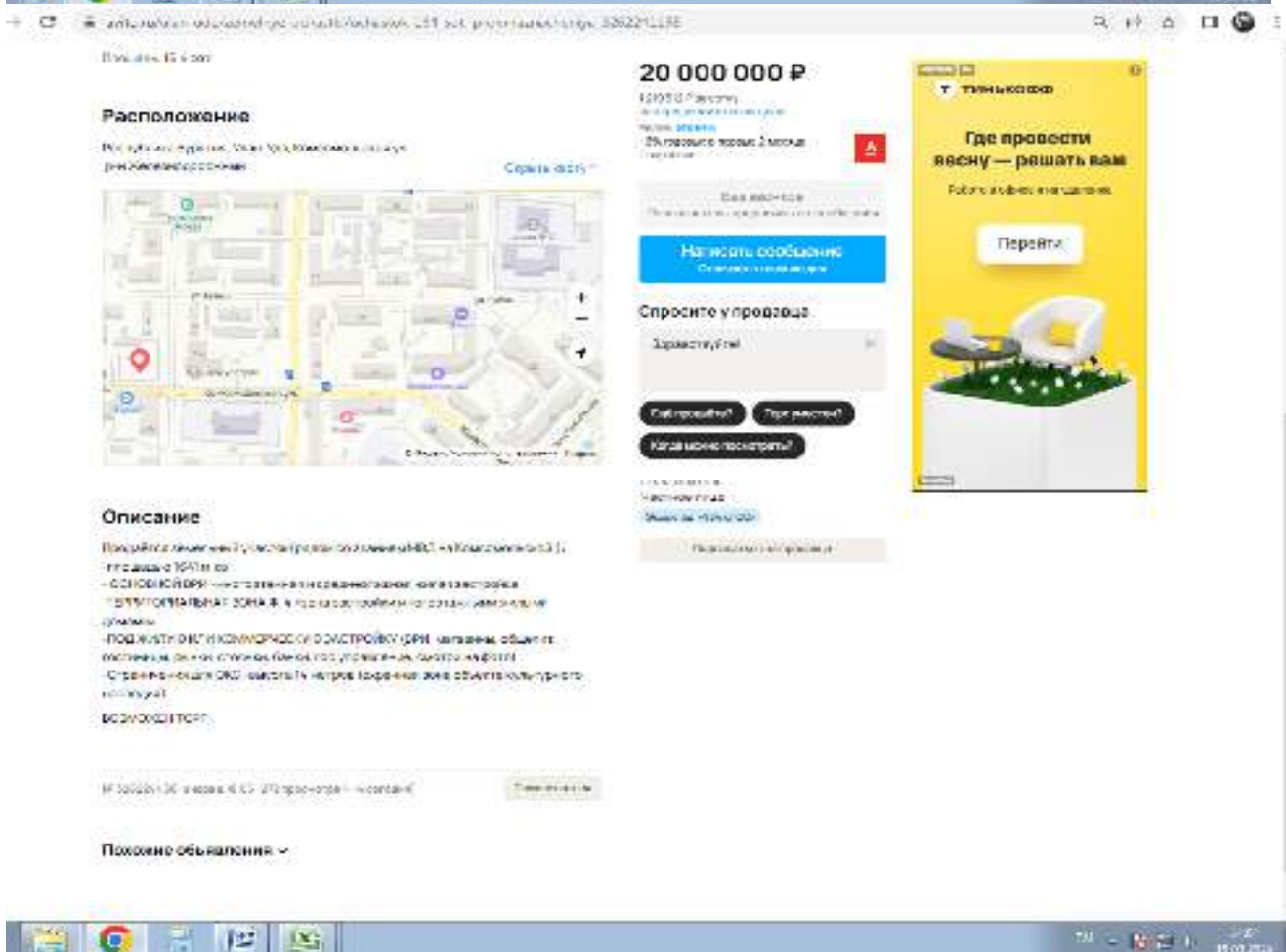
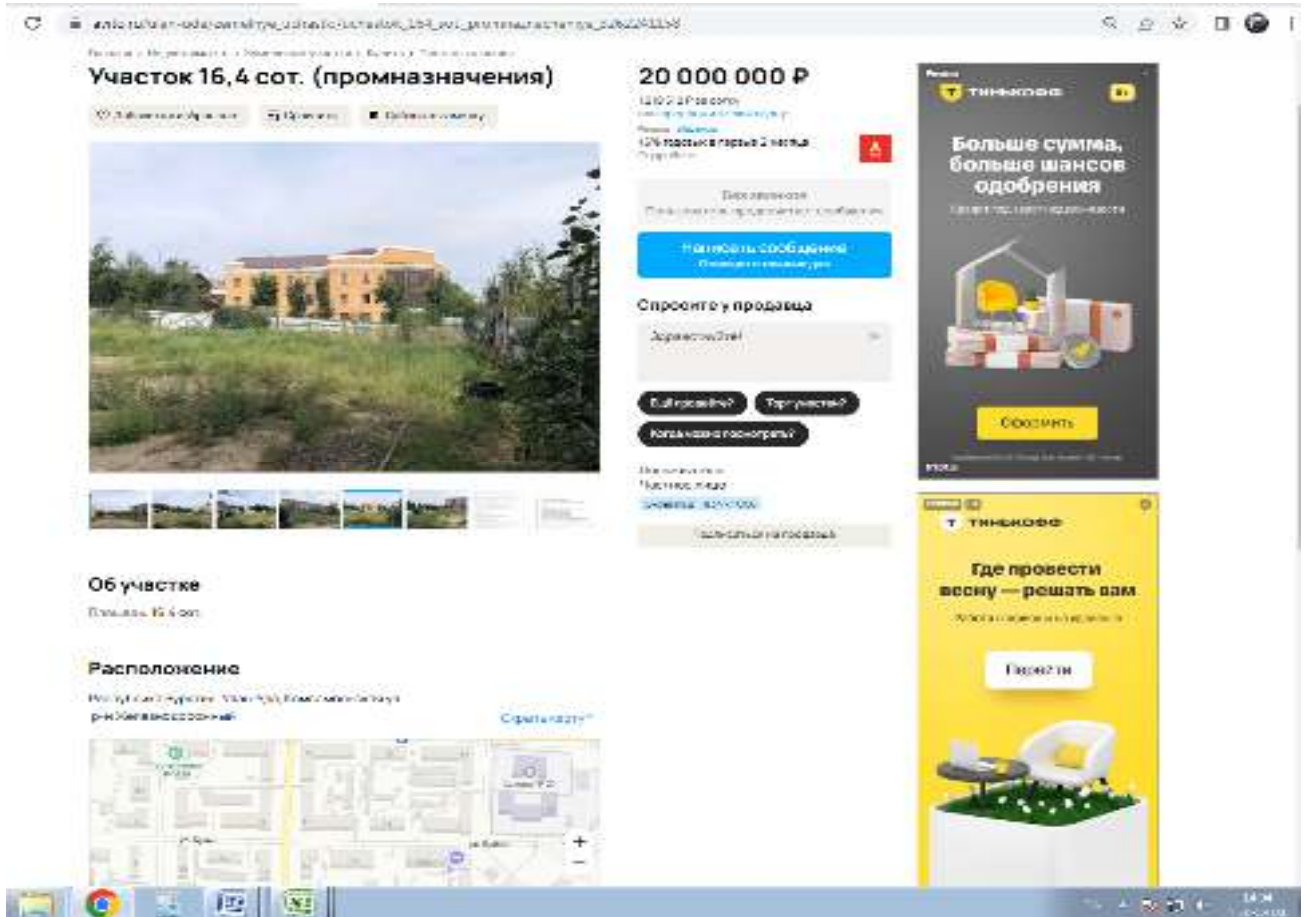
The screenshot shows a web browser window displaying an Avito real estate listing. The URL in the address bar is https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promznacheniya_1908182369. The main content includes:

- Об участке (About the plot):** Площадь: 17 сот (Area: 17 sazhens).
- Расположение (Location):** Расположен в центре города. Адрес: ул. Советская, 10 (Located in the city center. Address: ul. Sovetskaya, 10).
- Описание (Description):** Центр города, отличная транспортная доступность, близость к основным объектам инфраструктуры, возможность подключения к различным коммуникациям (электричество, газ, вода, канализация), наличие СТО, автосервиса, кафе, ресторана, офиса, бизнес-центра, школы, торговых центров, развлекательных заведений. Также можно построить (City center, excellent transport accessibility, proximity to main infrastructure objects, possibility of connection to various communications (electricity, gas, water, sewerage), presence of SMO, car service, cafe, restaurant, office, business center, school, shopping centers, entertainment venues. You can also build).

On the right side, there is a price tag of 23 000 000 Р and a contact number 8 933 401-25-14. Below the price is a button to write a message. Further down, there are buttons for 'Сайт продавца?' (Seller's site?), 'Тур участка?' (Plot tour?), and 'Когда можно посмотреть?' (When can I see?). At the bottom of the listing, there is a note: '№ 003132369 - 20 февраля 2025 - 62% просмотра (1-5 секунд)' and a 'Позвоните' (Call) button.

There are also two advertisements on the right side: one for 'ТИНЬКОФФ КАСА' (Tinkoff Kassa) with the text 'Настроим и подключим прием платежей за 0 Р' (We will set up and connect payment reception for 0 RUB), and another for a real estate agent with the text 'Спросите у продавца' (Ask the seller).

https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot._promznacheniya_1908182369



https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_164_sot._promnznacheniya_3262241158