



# 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 № 223-1/24

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



<b><u>Дата определения стоимости объекта оценки:</u></b>	09 сентября 2024 г.
<b><u>Дата составления отчета:</u></b>	13 сентября 2024г.
<b><u>Основание для проведения оценки:</u></b>	Задание на оценку № 22 от 10.09.2024г. к договору № 07-ОЦ от 17.02.2017 г. на оказание оценочных услуг.
<b><u>Заказчик оценки:</u></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант»
<b><u>Исполнитель:</u></b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка инфо».

УЛАН-УДЭ,  
2024 г.



## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

ООО «Оценка инфо» на основании задания на оценку № 22 от 10.09.2024 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.	03:24:011206:1767	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.
3	03-АА №624116 от 15.04.2010 г.	03:24:011206:1766	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.
4	03-АА №624115 от 15.04.2010 г.	03:24:011206:1768	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.
5	03-АА №624114 от 15.04.2010 г.	03:24:011206:1772	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.
6	03-АА №624118 от 15.04.2010 г.	03:24:011206:1770	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.
7	03-АА №013740 от 20.07.2010 г.	03:24:011206:1769	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.
8	03-АА №333692 от 23.05.2013 г.	03:24:011206:2025	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1
9	03-АА №333691 от 23.05.2013 г.	03:24:011206:2024	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1

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

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

Оценка объекта проведена по состоянию на **09.09.2024 года**. Исследования и анализ, приведенные в Отчете, были проведены за период с 09.09.2024г. по 13.09.2024 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:** 09.09.2024г.

**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):** 09.09.2024г.

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

**141 805 000**

**(сто сорок один миллион восемьсот пять 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.	03:24:011206:420	5 220 000



2	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	03:24:011206:2025	7 545 000
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	03:24:011206:2024	9 315 000
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	03:24:011206:1767	16 725 000
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	03:24:011206:1766	17 510 000
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	03:24:011206:1768	19 000 000
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	03:24:011206:1772	20 510 000
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	03:24:011206:1770	22 150 000
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	03:24:011206:1769	23 830 000
<b>10</b>	<b>Итого</b>		<b>141 805 000</b>

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

13.09.2024 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.....	21
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
3.1. Анализ социально-экономического положения РФ.....	27
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки .....	31
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.....	46
4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	47
4.2.Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода .....	48
4.3.Основные этапы процедуры оценки в рамках сравнительного подхода.....	48
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	49
5.1 Расчет справедливой стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом .....	49
5.1.1. Описание объектов-аналогов .....	49
5.1.2. Определения поправок и порядок их внесения.....	51
5.2. Сводные таблицы расчета справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода .....	59
6. Согласование результатов расчетов различными подходами .....	72
7. Итоговое заключение о справедливой стоимости оцениваемого объекта.....	74
8.ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	75
Приложение 1 Фотографии объектов.....	76
Приложение 2 Копии документов Заказчика.....	87
Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика.....	152

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Таблица 1. Основные факты и выводы.

Номер Отчета об оценке	223-1/24 от 13.09.2024 г.
Основание для проведения оценки	Задание на оценку № 22 от 10.09.2024 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)	09.09.2024г.
Дата составления Отчета	13.09.2024г.
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	145 580 000 рублей стоимость недвижимого имущества, в том числе 5 220 000 руб. стоимость земельного участка
Справедливая стоимость, рассчитанная доходным	138 030 000 рублей стоимость недвижимого имущества, в том числе 5 220 000 руб. стоимость земельного участка

подходом		
Справедливая, рассчитанная по затратным подходом	стоимость, затратным	Не использовался
Итоговая величина объекта оценки	стоимости	141 805 000 рублей стоимость недвижимого имущества, в том числе 5 220 000 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 № 22 от 10.09.2024 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 – 09.09.2024 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)	09.09.2024г.
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
<b>ЗАКАЗЧИК</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант», в лице генерального директора Силина Евгения Леонидовича, действующего на основании Устава
<b>РЕКВИЗИТЫ ЗАКАЗЧИКА</b>	ООО «УК «Финанс Трейд Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Квант» Адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д.2, корп. 6 ИНН 7706671050, КПП 773401001 ОГРН : 1077760969879 от 05.10.2007г.

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

ФИО оценщика	Бадмацзыренова Цыжигма Аюровна
Местонахождение оценщика	670000, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, д. 17, офис 308
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, включен в реестр членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» 04.12.2007 г., регистрационный №001683. Свидетельство о членстве в Ассоциации оценщиков выдано 22.07.2020г.
Адрес СРОО	Адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	№3770 от 25.07.2005 г. Курсы «Оценка недвижимости» Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права. №06-11925 от 11.09.2006 г. Курсы «Практика оценки собственности в регионах» ГОУ ДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации» Диплом о профессиональной переподготовке ФГОУ ВПО БГСХА им. В.Р. Филиппова серия ПП №910028, выдан 27.05.2006 г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о дисциплинарном воздействии	По состоянию на 13.06.2024 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	№ 038111-1 от 07.06.2024г. 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
<b>Дополнительно указывается для Оценщика, работающего на основании трудового договора</b>	



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
<b>Страховой полис</b>	Оценочные услуги фирмы застрахованы в ОАО «ВСК» по Республике Бурятия на 5 000 000 (пять миллионов) рублей, с 20 июня 2024 г по 19 июня 2025 г. Страховой полис № 24840B4FC0007., выдан 17.06.2024г.
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах»</b>	
<b>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</b>	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 Исполнителя 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 указанные стандартов.

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

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 МСФО<sup>3</sup>, 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.

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

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

<sup>3</sup> [http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej\\_standart\\_fo/docs/](http://minfin.ru/ru/performance/accounting/mej_standart_fo/docs/)

«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, 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 обязывающего 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 выгод. 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.,	03:24:011206:1769	03-АА №013740 от 20.07.2010 г.		

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

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

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

#### Земельный участок.

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

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

Таблица 6

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

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

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

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

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

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 достаточно крупный 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.

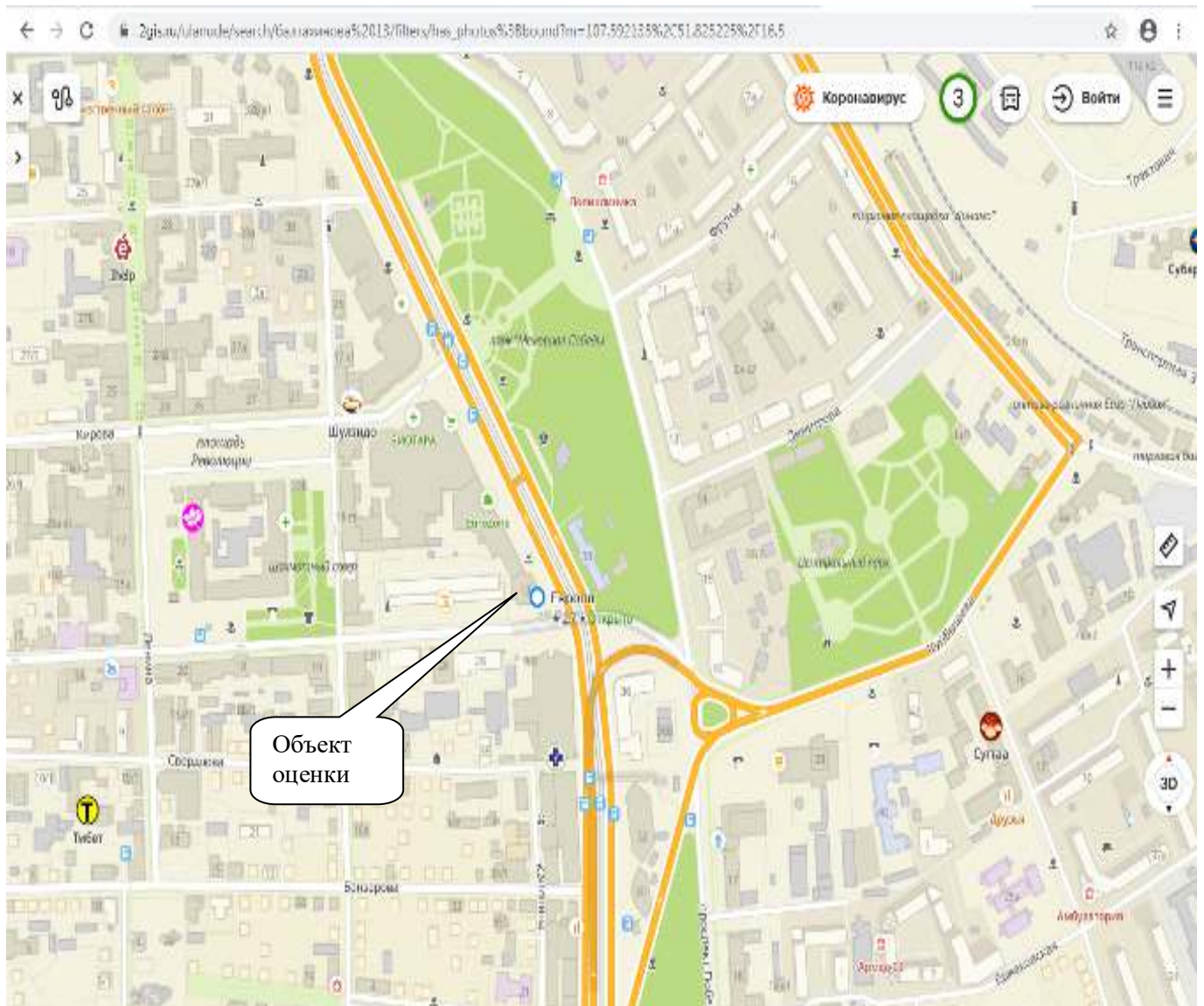


Рис.1. Местоположение объектов недвижимого имущества



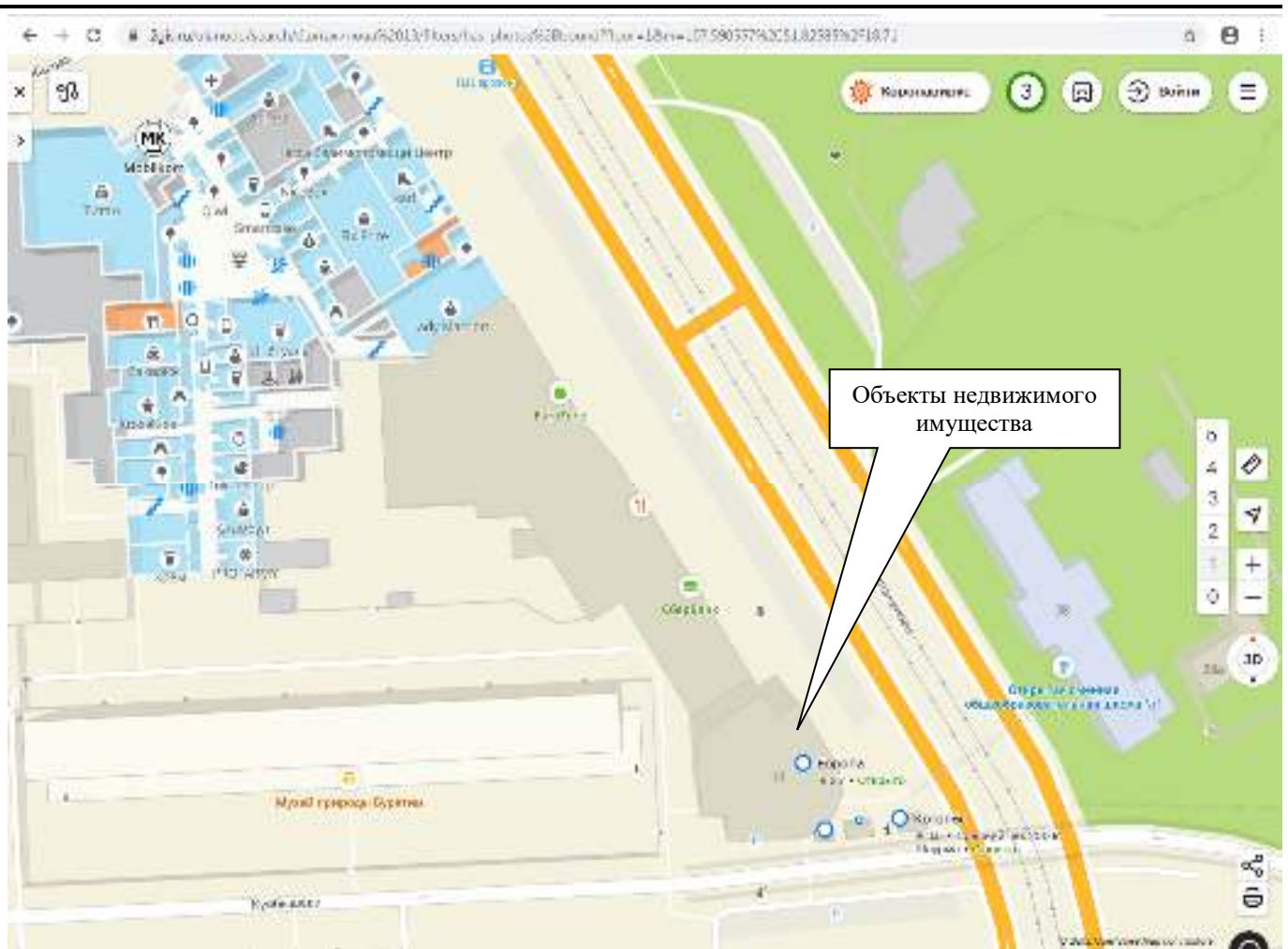


Рис. 2 . Локальное местоположение здания

**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)

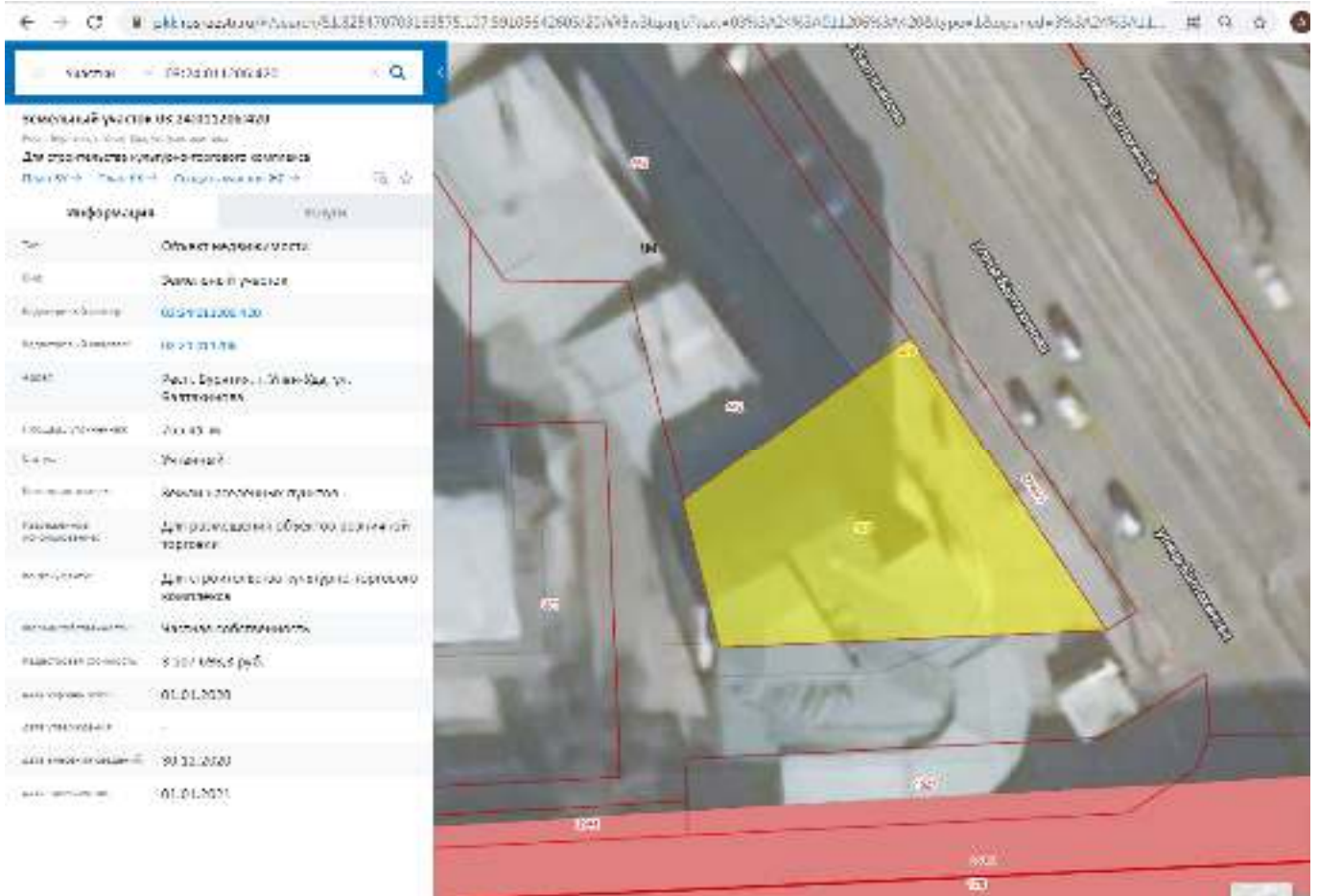


Рис. 3. Данные о земельном участке с публичной кадастровой карты

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
<b>Вывод</b>		
<b>Заключение по состоянию:</b> 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	Наименование	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	Наименование	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	Наименование	Площадь	Объем	Высота	Объем
4	IV	1	Тамбур	1,6		1,6
	2	Офис	340	340		2,81
	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	Наименование	Площадь	Объем	Высота	Объем
5	V	1	Тамбур	1,7		1,7
	2	Офис	367,4	367,4		2,8
	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 <sup>2</sup>				Высота помещения по внутреннему обмеру, м
					Общая	Основная	Вспомогательная	Места общего пользования	
А	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		
<b>Итого по А:</b>					<b>117,0</b>	<b>96,9</b>	<b>20,1</b>		

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 <sup>2</sup>				Высота помещения по внутреннему обмеру, м
					Общая	Основная	Вспомогательная	Места общего пользования	
А	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			
<b>Итого по XII:</b>					<b>150,3</b>	<b>82,9</b>	<b>67,4</b>		

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

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 <sup>4</sup>	Коммерческое использование
Наилучшее использование	помещения различного назначения коммерческого использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки;
- ожидаемых изменений на рынке недвижимости, к которому относится объект оценки;

<sup>4</sup> 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.

- возможностей улучшения объекта (улучшения конструктивных элементов, ремонт и т.д).
- наличие или отсутствие обременений объекта недвижимости.

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

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

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

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

#### Наиболее эффективное использование участка как условно свободного

**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.



Таблица 7. Виды типовых территориальных зон (ТТЗ).

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

Рис. 12. Классификация типовых территориальных зон. Согласно Справочнику оценщика недвижимости. Лейфер. Л.А. Земельные участки . Часть 1. 2024г.

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 (зданий администрации, государственных учреждений). Данных зон может быть несколько внутри одного административного района исследуемого населенного пункта.	II

Рис. 12. Классификация типовых территориальных зон. Согласно Справочнику оценщика недвижимости. Лейфер, Л.А. Земельные участки. Часть 1. 2024г.



Таблица 5. Продолжение.

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [9]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	<p>Предпринимательство - размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10.</p> <p>Общественное использование объектов капитального строительства - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1-3.10.2 (3.1 в данном случае не включен)</p> <p>Автомобильный транспорт - размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.</p>	4.0, 3.0 (за исключ. 3.1), 7.2

Рис. 12а. Классификация по категориям земельных участков.

Таблица 9. Классификация типовых зон в пределах города

Типовые зоны в пределах города		Код
<b>Территориальные зоны</b>		
Исторический центр города	<p>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.</p>	I

56

Центры деловой активности	<p>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.</p>	II
---------------------------	---	----

Рис. 13. Классификация типовых территориальных зон. Согласно Справочнику оценщика недвижимости. Лейфер. Л.А. 2023г. (Справочник Офисно и Торговой недвижимости стр. 56-57)



Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания. Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования. Владелец или управляющая компания обеспечивает оптоволоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.

Рис. 14. Классификация офисных объектов. Справочник оценщика недвижимости 2023г. офисная недвижимость и сходные типы объектов. ( стр. 48-51)

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
<b>Объекты свободного назначения</b>		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) - это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4	<b>Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса</b>	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Рис. 14. Классификация офисных объектов. Справочник оценщика недвижимости 2023г. офисная недвижимость и сходные типы объектов. ( стр. 48-51)

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
<b>Торговая недвижимость</b>		
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, районных/микрорайонных центрах и которые нельзя отнести к классу "стрит-ритейл". К этому классу относятся также небольшие отдельно стоящие магазины.

Рис. 15. Классификация офисных объектов. Справочник оценщика недвижимости 2023г. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. ( стр. 50)

### 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 находится 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.<sup>5</sup>

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

Двухлетний спад.

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

Российская экономика июль 2024г.<sup>6</sup>

По оценке Минэкономразвития России, в июле 2024 года рост ВВП ускорился до +3,4% г/г после +3,0% г/г в июне. С исключением сезонного и календарного факторов рост на +0,7% м/м SA после -1,0% м/м SA в июне (показатель пересмотрен за счёт уточнения ретроспективы данных по промышленности за 2023-2024 годы). В целом за 7 месяцев 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +4,4% г/г.

2. Индекс промышленного производства в июле вырос на +3,3% г/г после +2,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности темпы составили +9,3% после +8,9% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года рост промышленности в целом +4,8% г/г. Уточнены данные за 2023 год и I полугодие 2024 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

3. Обрабатывающая промышленность в июле выросла на +6,6% г/г после +5,7% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +18,6% после +19,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,6% г/г.

3.1. Основным драйвером роста продолжает оставаться машиностроительный комплекс – он обеспечил более 36% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств в июле (вклад в рост обрабатывающего сектора +2,4 п.п.). Темпы роста комплекса в июле ускорились до +14,9% г/г после +12,5% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в июле в целом по комплексу рекордный рост +74,8% после +59,7% в июне. Практически все подотрасли комплекса сохранили положительную динамику выпуска. При этом значительно улучшилась динамика в производстве компьютеров – рост выпуска +39,5% г/г после +23,7% г/г месяцем ранее и производстве электрооборудования (+7,6% г/г после +2,4% г/г). В автопроизводстве в июле сохранились двузначные темпы роста (+18,4% г/г после +18,7% г/г в июне). По итогам 7 месяцев 2024 года в целом по комплексу рост составил +20,9% г/г.

3.2. Темпы роста металлургического комплекса в июле ускорились до +8,2% г/г после +7,8% г/г в предыдущем месяце (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,7 п.п.). К уровню двухлетней давности рост на +12,6% после +26,1% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост металлургического комплекса составил +9,9% г/г.

3.3. Рост химической промышленности в июле ускорился до +4,3% г/г после +2,4% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,5 п.п.) – увеличение выпуска во всех подотраслях. Рост в производстве химических веществ и продуктов (+1,6% г/г после +0,2% г/г месяцем ранее), в производстве лекарственных средств (+20,5% г/г после +16,0% г/г), а также в производстве резиновых и пластмассовых изделий (+1,7% г/г после -0,2% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу прирост выпуска достиг +14,4% после +12,3% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост химической промышленности составил +5,3% г/г. 3.4. Прирост выпуска деревообрабатывающего комплекса в июле составил +4,3% г/г после +6,2% г/г в июне (вклад в рост

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

<sup>6</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51c3a34bd4b2fb/2024\\_08\\_28\\_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0\\_%D0%BE\\_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B9\\_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8\\_%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/0dcd669f0d9f79034f51c3a34bd4b2fb/2024_08_28_%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%BE_%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%83%D1%89%D0%B5%D0%B9_%D1%81%D0%B8%D1%82%D1%83%D0%B0%D1%86%D0%B8_%D0%B8%D1%8E%D0%BB%D1%8C.pdf)

обрабатывающего сектора +0,2 п.п.). К уровню двухлетней давности ускорение до +12,6% в июле после +8,4% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост деревообрабатывающего комплекса +7,2% г/г.

3.5. В пищевой промышленности в июле темпы роста составили +0,9% г/г после +2,9% г/г в июне (вклад в рост обрабатывающего сектора +0,1 п.п.). При этом производство напитков значительно ускорилось (+14,7% г/г после +3,3% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост выпуска составил +10,4% после +9,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года рост пищевой промышленности составил +5,2% г/г.

4. В добывающем секторе в июле динамика сохранилась практически на уровне прошлого месяца – -2,2% г/г после -2,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности в целом по сектору в июле -3,9% после -5,3% месяцем ранее. По итогам 7 месяцев 2024 года динамика производства добывающего сектора в целом составила -0,5% г/г.

5. Высокая инвестиционная активность сохраняется – по итогам 2 квартала 2024 года инвестиции выросли на +8,3% г/г после +14,5% г/г в 1 квартале (по полному кругу организаций). При этом эффект резкого роста базы предыдущего года не повлиял сильно на динамику. По 2 кварталу рост к уровню двухлетней давности +22,7% после +15,6% кварталом ранее, а с учётом сезонности инвестиции выросли на +1,1% кв/кв SA. Инвестиции крупных и средних организаций продолжают показывать двузначные темпы роста – во 2 квартале +11,5% г/г после +14,6% г/г кварталом ранее. Рост к уровню двухлетней давности +26,1% после +13,7%. По итогам I полугодия 2024 года рост инвестиций составил +10,9% г/г.

5.1. По видам основных фондов (по полному кругу организаций). Наибольший вклад в рост продолжают давать инвестиции в машины и оборудование при годовых темпах +13,2% г/г (вклад +4,5 п.п., или 54% от роста) во 2 квартале после +28,2% г/г ранее. К уровню двухлетней давности +25,1% после +22,4% кварталом ранее. Ускорились годовые темпы, несмотря на базу, инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – +29,1% г/г во 2 квартале после +28,0% г/г ранее (к уровню двухлетней давности +51,8% после +31,0%). Существенно выросли темпы инвестиций в жилые здания и помещения – до +17,2% г/г после +8,1% г/г кварталом ранее.

5.2. По источникам финансирования (крупные и средние организации). Преобладание частной инвестиционной инициативы во 2 квартале 2024 года усилилось. Так, рост частных инвестиций ускорился до +17,4% г/г после +15,3% г/г кварталом ранее, несмотря на рост базы прошлого года (к уровню двухлетней давности +32,2% после +12,0%). Остаётся высоким рост инвестиций за счёт собственных средств организаций – во 2 квартале +10,6% г/г после +18,0% г/г (к уровню двухлетней давности +30,7% после +13,3%).

5.3. По отраслям экономики (крупные и средние организации по «чистым» видам экономической деятельности). Активный рост продолжился в обрабатывающей промышленности – во 2 квартале +23,3% г/г после 27,3% г/г кварталом ранее. Основной рост за счёт вложений в машиностроительном (+53,3% г/г после +53,0% г/г) и химическом комплексах (+35,5% г/г после +45,2% г/г). Ускорение роста инвестиций во 2 квартале 2024 года наблюдалось в добывающей промышленности. Так, темпы роста выросли до +21,9% г/г после +16,8% г/г, несмотря на скачок базы в прошлом году (к уровню двухлетней давности +37,1% после +6,5%). Помимо промышленного сектора наиболее высокая инвестиционная активность во 2 квартале 2024 года отмечалась в туризме (+47,2% г/г после +72,6% г/г кварталом ранее), строительстве (+30,4% г/г после +29,4% г/г), торговле (+29,3% г/г после +29,4% г/г).

6. Рост объёма строительных работ в июле 2024 года в годовом выражении составил +0,5% г/г после +1,2% г/г в июне. К уровню двухлетней давности рост +9,1% после +10,7% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +3,3% г/г.

7. Рост объёмов оптовой торговли в июле ускорился до +6,0% г/г после +1,8% г/г в июне, несмотря на эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности рост на +31,7% после +20,5% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +9,6% г/г.

8. Выпуск продукции сельского хозяйства в июле превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (в июне -0,3% г/г). К уровню двухлетней давности рост, как и месяцем ранее, составил +0,5%. В целом за 7 месяцев 2024 года объём выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +2,0% г/г.

9. В июле 2024 года грузооборот транспорта вырос на +1,5% г/г после -0,8% г/г в июне (данные за 2024 год были незначительно скорректированы в связи с уточнением респондентами ранее предоставленных данных). К уровню двухлетней давности зафиксирован рост на +0,8% после -2,0% месяцем ранее. В целом за 7 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,3% г/г.

10. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в июле в годовом выражении вырос на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,7% г/г месяцем ранее. При этом к уровню двухлетней давности рост ускорился до +18,7% после +18,2%. С исключением сезонности – +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года потребительская активность выросла на +7,2% г/г. Оборот розничной торговли в июле в годовом выражении вырос на +6,1% г/г в реальном выражении после +6,3% г/г в июне. К уровню двухлетней давности ускорение до +20,6% после +20,0% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора отмечается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года показатель вырос на +8,4% г/г. Платные услуги населению в июле приросли на +3,1% г/г после 3,4% г/г в июне. К уровню двухлетней давности – +11,7% после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост на +0,2% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года прирост составил +3,8% г/г. Рост оборота общественного питания в июле составил +6,5% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности увеличение на +23,6% после +23,1%, а с исключением сезонного фактора +0,5% м/м SA. За 7 месяцев 2024 года оборот вырос на +5,5% г/г.

11. Инфляция в июле составила 9,13% г/г после 8,59% г/г в июне. По состоянию на 26 августа 2024 года инфляция год к году составила 9,01% г/г (на 19 августа 9,04% г/г). С начала года по 26 августа потребительские цены выросли на 5,19%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в июле 2024 года составил +12,3% г/г после +11,8% г/г в июне 2024 года. В целом по промышленности в июле индекс вырос на +13,7% г/г после +14,0% г/г месяцем ранее.

12. Уровень безработицы второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,4% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем сохраняется на уровне 2,6%. Рост заработной платы в июне (по

последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +15,3% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +6,2% г/г после +8,8% г/г, а её размер составил 89 145 рублей. За I полугодие 2024 года рост номинальной заработной платы составил +18,1% г/г, реальной заработной платы – +9,4% г/г.

#### О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ 28 августа 2024 года<sup>7</sup>

На неделе с 20 по 26 августа 2024 года потребительская инфляция замедлилась до 0,03%. В секторе продовольственных товаров на отчетной неделе цены изменились на 0,09%: продолжилась дефляция на плодоовощную продукцию (-1,35%), на остальные продукты питания изменение цен составило 0,21%. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,10%: замедлился рост цен на легковые автомобили, ускорилось снижение цен на электро- и бытовые товары. В секторе услуг ускорилась дефляция (-0,39%) за счет увеличения темпов снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (-5,14%).

Потребительская инфляция с 20 по 26 августа

1. За период с 20 по 26 августа 2024 года инфляция замедлилась до 0,03%.

2. В сегменте продовольственных товаров цены изменились на 0,09%. Сохранилась дефляция на плодоовощную продукцию (-1,35%): продолжили дешеветь овощи «борщевого набора», помидоры и фрукты. На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,21%. На говядину темпы роста цен снизились, продолжилось снижение цен на мясо кур, снизились цены на сахар, увеличились темпы снижения цен на яйца.

3. В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,10%. Замедлился рост цен на легковые автомобили (0,07%). Ускорилось удешевление электро- и бытовых приборов (-0,43%). На медицинские товары и строительные материалы цены изменились на 0,23% и 0,27% соответственно. Продолжилось снижение темпов роста цен на бензин (до 0,22%) и дизельное топливо (до 0,06%).

4. В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг дефляция ускорилась до -0,39%. Увеличились темпы снижения цен на авиабилеты на внутренние рейсы (до -5,14%) и услуги санаториев (до -0,85%), продолжилось снижение темпов роста цен на услуги гостиниц (0,19%). На наблюдаемые бытовые услуги цены изменились на 0,11%.

Мировые рынки

5. В период с 20 по 26 августа на мировых рынках продовольствия цены увеличились на 1,7% (-1,9% неделей ранее). В годовом выражении в августе продовольственные товары подешевели на 16,4% г/г. После снижения неделей ранее выросли котировки на белый сахар (+4,6%) и сахар-сырец (+8,4%), соевые бобы (+0,5%) и соевое масло (+4,0%), а также говядину (+2,7%) и свинину (+5,2%). Продолжили увеличиваться цены на пальмовое масло (+3,3%). Сократились котировки на пшеницу в США (-5,7%) после стабилизации неделей ранее, а также кукурузу (-2,9%). Продолжила сокращаться стоимость пшеницы во Франции (-6,8%).

6. На мировом рынке удобрений цены сократились на 0,8% (стабилизация неделей ранее) в связи с уменьшением стоимости азотных удобрений (-1,6%). Котировки на смешанные удобрения стабилизировались. В годовом выражении в августе удобрения подешевели на 5,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 0,4% (-1,9% неделей ранее) за счет увеличения стоимости железной руды (+3,5%). Подешевели металлолом (-0,5%) и арматура (-1,2%). После снижения неделей ранее стабилизировались котировки на металлопрокат. В годовом выражении в августе цены на черные металлы сократились на 4,1% г/г.

8. На мировом рынке цветных металлов цены незначительно выросли на 0,3% (+3,4% неделей ранее) в связи с удорожанием алюминия (+1,6%) и меди (+0,9%). При этом, после роста неделей ранее, сократились котировки на никель (-1,6%). В годовом выражении в августе цены на цветные металлы снизились на 1,2% г/г.

### 3.2. Социально-Экономическое положение Республики Бурятия

#### СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ.<sup>8</sup>

Индекс промышленного производства по полному кругу производителей в январе – апреле 2024 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года равнялся 120,6 %, в том числе в добыче полезных ископаемых – 143,8 %, обрабатывающих производствах – 112,1 %, обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха – 111,0 %, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 99,5 %. Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, включая индивидуальных предпринимателей, хозяйства населения) в январе – апреле 2024 года в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 3737,7 млн рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства равен 110,6 %. На конец апреля 2024 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 389,5 тыс. голов (на 0,7 % больше по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.), из него коров – 140,8 (на 4,5 % меньше), поголовье свиней – 165,5 (на 6,9 % меньше), овец и коз – 340,7 (на 2,9 % больше), птицы – 521,3 тыс. голов (на 0,4 % меньше). В январе – апреле 2024 года в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 16,6 тыс. тонн, что на 12,9 % больше уровня января – апреля 2023 года, молока – 13,0 тыс. тонн (снижение на 7,1 %), яиц – 27,6 млн штук (на 5,1 % меньше). Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (по полному кругу), в январе – апреле 2024 года составил 11600,3 млн рублей или 77,5 % (в сопоставимых ценах) к уровню января – апреля 2023 года. В январе – апреле 2024 года на территории Республики Бурятия введены в эксплуатацию 1240 жилых домов (3300 квартир) общей площадью 250,4 тыс. кв. метров. По сравнению с аналогичным периодом предыдущего года объем сданного в эксплуатацию жилья увеличился в 1,2 раза.оборот розничной торговли в январе – апреле 2024 года составил 99,7 млрд рублей или 109,7 % (в сопоставимых ценах) к январю – апрелю 2023 года. Индекс потребительских цен в

<sup>7</sup> <https://www.economy.gov.ru/material/file/5a49e00f92a07c057dd847044dfc0d73/>

<sup>8</sup> [https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document\\_publication\\_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf](https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-03/06/01-01-01%2001.pdf)

апреле 2024 года к апрелю 2023 года составил 109,4 %, в том числе на продовольственные товары – 111,0 %, непродовольственные товары – 109,2 %, услуги – 106,9 %. Среднемесячная номинальная заработная плата, начисленная в марте 2024 года в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, включая средние предприятия, микро и малые предприятия (с учетом дорасчета), по предварительной оценке, составила 68800 рублей, что больше на 17,5 % по сравнению с мартом 2023 года.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в марте 2024 года соответствовала 107,2 % к уровню марта 2023 года. Просроченная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по состоянию на 1 мая 2024 года составила 0,4 млн рублей. Задолженность по заработной плате осталась на прежнем уровне по сравнению с 1 мая 2023 года и 1 апреля 2024 года. В государственных учреждениях службы занятости населения на конец апреля 2024 года зарегистрированная численность безработных составила 1,6 тыс. человек или 62,9 % к соответствующему периоду 2023 года. В январе – марте 2024 года в республике родилось 2271 человек, умерло – 3137, естественная убыль составила 866 человек. По сравнению с соответствующим периодом 2023 года отмечалось уменьшение числа родившихся (на 9,2 %) и увеличение числа умерших (на 5,0 %).

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



### Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (в процентах к среднемесячному значению 2021 г.)

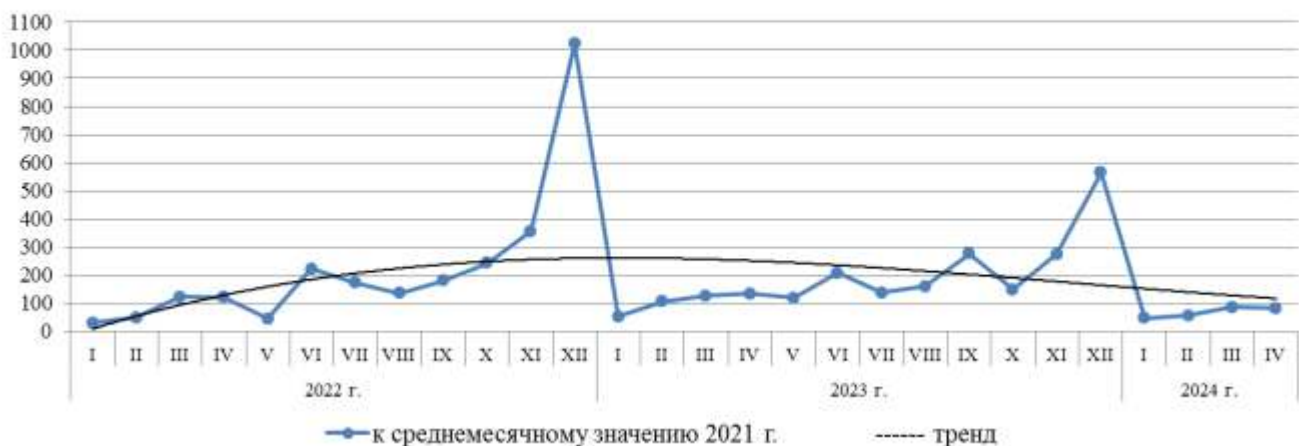


Рис. 16. [https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document\\_publication\\_plan/2024-06/06/01-01-01\\_202404.pdf](https://03.rosstat.gov.ru/storage/document/document_publication_plan/2024-06/06/01-01-01_202404.pdf)

### 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.

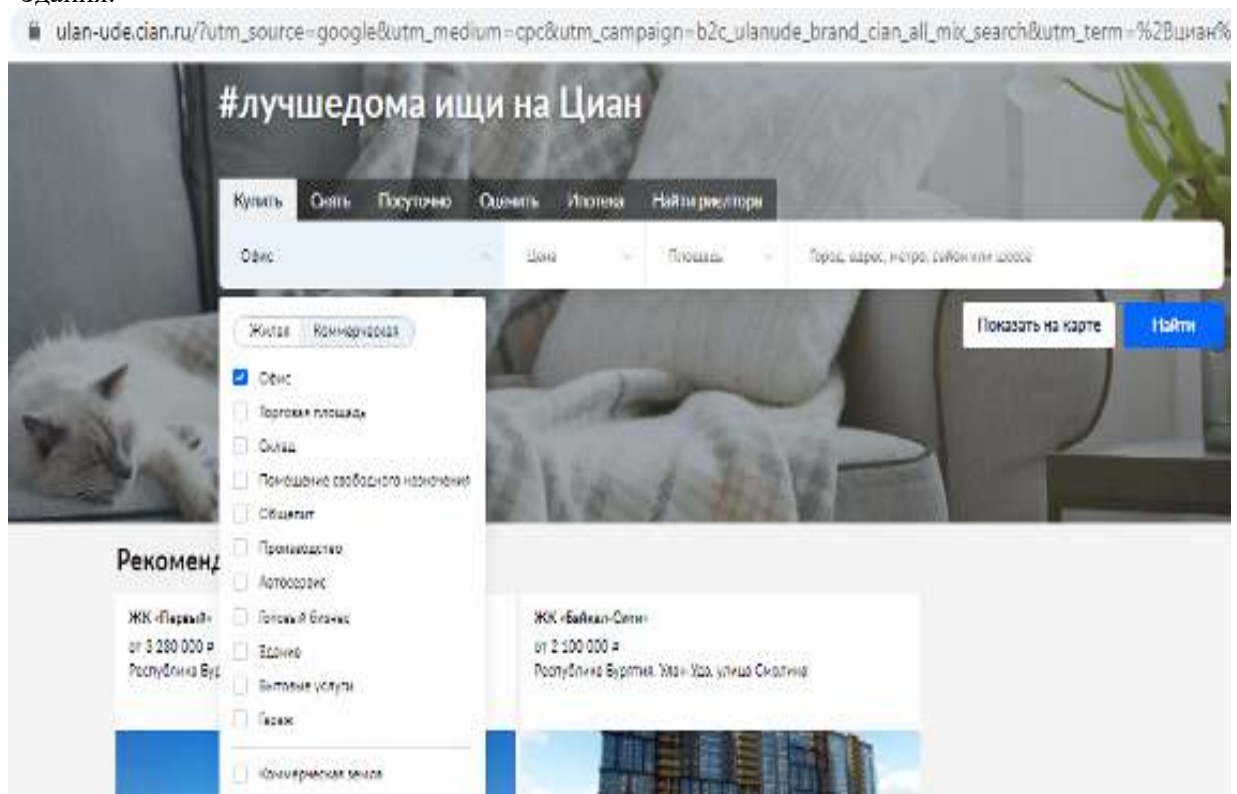


Рис. 17. Наиболее типичные варианты предложений коммерческой недвижимости.

Исходя из описания нежилых помещений, и классификации указанной на рис. 14 и 15, оцениваемые объекты относятся к недвижимости офисно-торгового назначения, и сходным типам объектов недвижимости, которые расположены в деловом центре «Европа».

### 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 районом 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>Онлайн-показ</p>	 <p>Просмотрено</p>	 <p>Просмотрено</p>
<p><b>Пси/офис/гостиница, 236.3 м<sup>2</sup> (г. Улан-Удэ)</b>  <b>6 250 000 Р с НДС</b> 26 449 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Борсова, 105                  р-н Советский                  22 часа назад</p>	<p><b>Офисное помещение в центре города</b>  <b>10 000 000 Р</b> 54 318 Р за м<sup>2</sup>                  ул. А.У. Модогова, 1А                  р-н Советский                  1 день назад</p>	<p><b>Свободного назначения, 80 м<sup>2</sup></b>  <b>4 500 000 Р</b> 56 250 Р за м<sup>2</sup>                  Дорожная ул., 36А                  р-н Советский                  1 неделю назад</p>
		
<p><b>Офис, 68 м<sup>2</sup>, в центре города, арендаторы есть</b>  <b>7 500 000 Р</b> 110 294 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Борсова, 7А                  р-н Советский                  1 неделю назад</p>	<p><b>Свободного назначения, 88.1 м<sup>2</sup></b>  <b>2 100 000 Р</b> 23 837 Р за м<sup>2</sup>                  ул. Борсова, 109                  р-н Советский                  3 дня назад</p>	<p><b>Свободного назначения, 176.4 м<sup>2</sup></b>  <b>14 070 000 Р</b> 79 762 Р за м<sup>2</sup>                  Советская ул., 23А                  р-н Советский                  2 дня назад</p>

Рис. 18. Предложения о продаже коммерческих площадей в Советском районе. [https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?district=219&f=ASgBAQECAUSwCNJWAUCeww00iNk5htk5hNk5AUW0ExR7ImZyb20iOjYwLCJ0byI6MzAwfQ](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?district=219&f=ASgBAQECAUSwCNJWAUCeww00iNk5htk5hNk5AUW0ExR7ImZyb20iOjYwLCJ0byI6MzAwfQ)





Продажа помещения свободного назначения, 100 м<sup>2</sup>

**20 000 000 Р** 200 000 Р за м<sup>2</sup>  
ул. А.У. Модогоева, 4  
р-н Советский  
4 дня назад



Продам офисное помещение, 187.2 м<sup>2</sup>

**16 900 000 Р** 90 278 Р за м<sup>2</sup>  
Партизанская ул., 29А  
р-н Советский  
1 неделю назад



Торговая площадь

**21 000 000 Р** 131 250 Р за м<sup>2</sup>  
Дорожная ул., 30  
р-н Советский  
3 недели назад



Свободного назначения, 201.5 м<sup>2</sup>

**21 000 000 Р** 104 218 Р за м<sup>2</sup>  
Кабанская ул., 13Б/1  
р-н Советский  
1 неделю назад



Свободного назначения, 78 м<sup>2</sup>

**5 300 000 Р** 67 949 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Борсоева, 33  
р-н Советский  
21 час назад



Свободного назначения

**22 900 000 Р** 163 571 Р за м<sup>2</sup>  
Коммунистическая ул., 46  
р-н Советский  
1 неделю назад



Здание, 62.2 м<sup>2</sup>

**7 000 000 Р** 112 540 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Ленина, 1А  
р-н Советский  
1 неделю назад



Торговая база

**18 000 000 Р с НДС** 60 000 Р за м<sup>2</sup>  
Иволгинская ул., 13  
р-н Советский  
6 дней назад



Свободного назначения, 70 м<sup>2</sup>

**20 000 000 Р** 285 714 Р за м<sup>2</sup>  
ул. Ербанова, 20  
р-н Советский  
2 недели назад

Рис. 18. Предложения о продаже коммерческих площадей в Советском районе. [https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?district=219&f=ASgBAQECAUSwCNJWAUCeww00iNk5htk5hNk5AUW0ExR7ImZyb20iOjYwLCJ0byI6MzAwfQ](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAgICAUSwCNJW?district=219&f=ASgBAQECAUSwCNJWAUCeww00iNk5htk5hNk5AUW0ExR7ImZyb20iOjYwLCJ0byI6MzAwfQ)



Свободного назначения, 169 м<sup>2</sup>  
 20 000 000 ₽ 118 343 ₽ за м<sup>2</sup>  
 ул. Куйбышева, 18  
 р-н Советский  
 6 дней назад



Продам помещение свободного назначения, 167 м<sup>2</sup>  
 10 000 000 ₽ 59 880 ₽ за м<sup>2</sup>  
 мкр-н Аэропорт, 2А  
 р-н Советский  
 5 дней назад



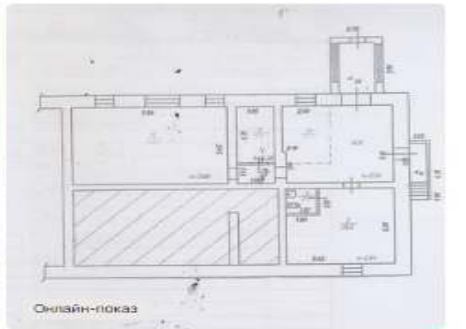
Свободного назначения, 181 м<sup>2</sup>  
 19 150 000 ₽ 105 801 ₽ за м<sup>2</sup>  
 ул. Борсова, 33  
 р-н Советский  
 2 недели назад



Свободного назначения, 258 м<sup>2</sup>  
 7 400 000 ₽ 28 682 ₽ за м<sup>2</sup>  
 Дальнегурульбинская ул., 6А  
 р-н Советский  
 2 недели назад



Свободного назначения, 232 м<sup>2</sup>  
 25 500 000 ₽ 109 914 ₽ за м<sup>2</sup>  
 ул. Ранжурова, 12  
 р-н Советский  
 2 недели назад



Свободного назначения, 110 м<sup>2</sup>  
 16 800 000 ₽ 152 727 ₽ за м<sup>2</sup>  
 ул. Ленина, 9  
 р-н Советский  
 2 недели назад



Свободного назначения, 174.1 м<sup>2</sup>  
 17 900 000 ₽ 102 814 ₽ за м<sup>2</sup>  
 ул. Смолина, 54А  
 р-н Советский  
 3 недели назад



Торговая площадь, 125 м<sup>2</sup>  
 12 600 000 ₽ 100 800 ₽ за м<sup>2</sup>  
 ул. Кирова, 22  
 р-н Советский  
 3 недели назад



Свободного назначения, 145 м<sup>2</sup>  
 11 000 000 ₽ 75 862 ₽ за м<sup>2</sup>  
 ул. Кирова, 22  
 р-н Советский  
 3 недели назад



Свободного назначения, 138 м<sup>2</sup>  
 6 300 000 ₽ 45 652 ₽ за м<sup>2</sup>  
 ул. Кирова, 22  
 р-н Советский  
 3 недели назад

Рис. 18. Предложения о продаже коммерческих площадей в Советском районе

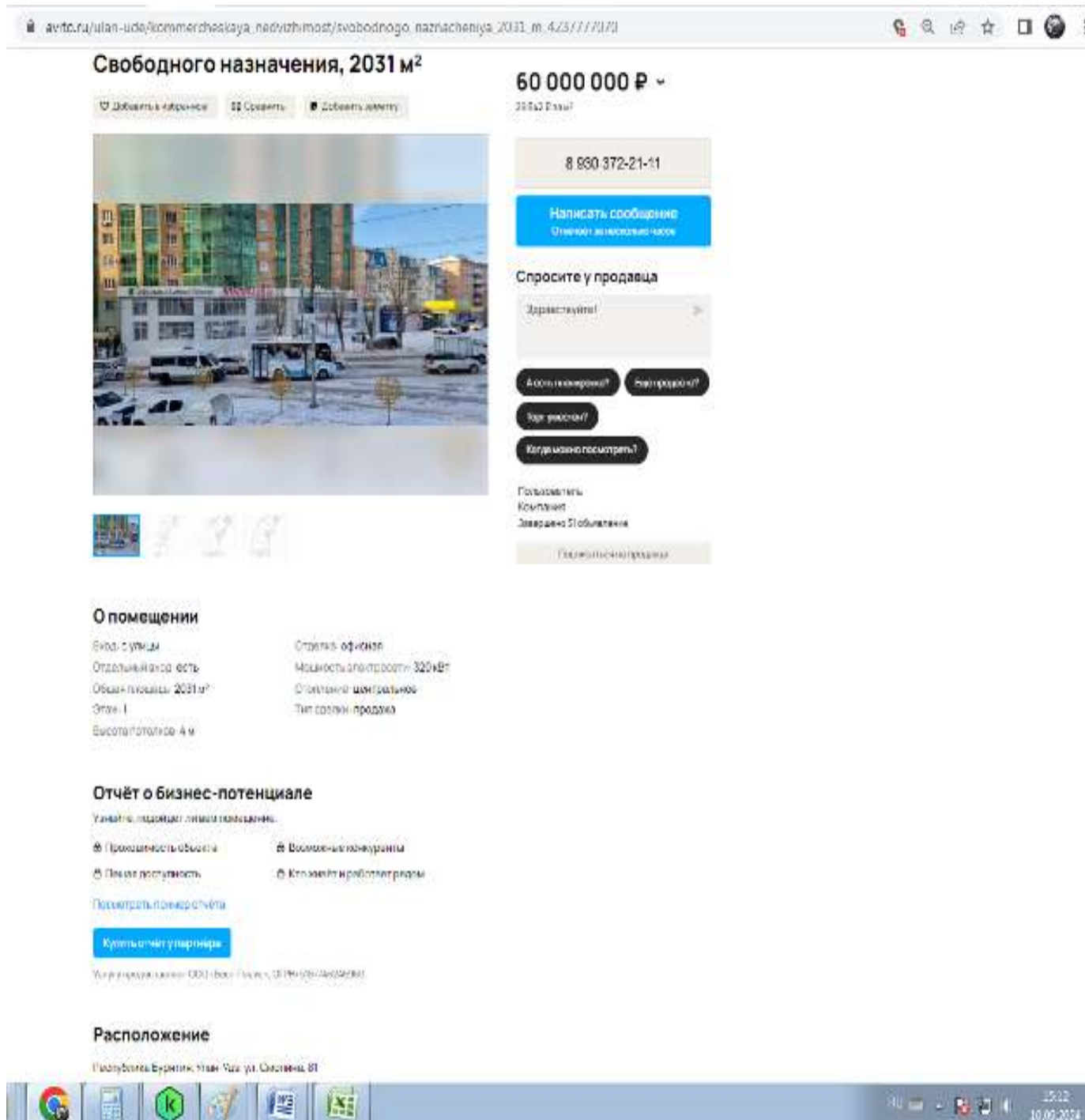


Рис. 18а. на рынке есть предложения в центре города с ценно 29 542 руб./ кв.м

[https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_2031\\_m\\_4237777070](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2031_m_4237777070)










 <p>1/10</p> <p><b>10 000 000 ₽</b> 34 722 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение · 288 м<sup>2</sup> · 2/2 эт. ул. Михалева, д. 2</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/14</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>5 000 000 ₽</b> 34 868 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Офис · 143.4 м<sup>2</sup> · 1/2 эт. ул. Ботаническая, д. 71а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/26</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>5 600 000 ₽</b> 35 000 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение · 160 м<sup>2</sup> · -1/4 эт. ул. Невского переулок, д. 4а</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/21</p> <p><b>8 500 000 ₽</b> 36 403 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Офис · 233.5 м<sup>2</sup> · 1/12 эт. ул. Ключевская, д. 60А/2</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/24</p> <p><b>2 500 000 ₽</b> 36 873 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение · 67.8 м<sup>2</sup> · -1/5 эт. ул. Лощенкова</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/30</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>4 000 000 ₽</b> 37 037 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Офис · 108 м<sup>2</sup> · -1/5 эт. ул. Буйко, д. 32</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/39</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>6 500 000 ₽</b> <del>7 500 000 ₽</del> 37 143 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение · 175 м<sup>2</sup> · 1/1 эт. ул. Октябрьская, д. 9</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/29</p> <p><b>11 000 000 ₽</b> 37 440 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение · 293.8 м<sup>2</sup> · 1/3 эт. ул. Хахалова, д. 1А</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/17</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>6 000 000 ₽</b> 37 975 ₽/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение · 158 м<sup>2</sup> · 1/1 эт. ул. Тракторная, д. 1а</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 19. Предложения коммерческих площадей по г. Улан-Удэ, на сайте Этажи. <https://ulan-ude.etagi.com/>










 <p>Отдельный вход <b>9 900 000 ₮</b> 38 717 ₮/м<sup>2</sup> Свободное назначение - 255.7 м<sup>2</sup> - 1/2 эт. ул. Палигон, д. 128</p> <p>Показать телефон</p>	 <p><b>5 800 000 ₮</b> 28 672 ₮/м<sup>2</sup> Свободное назначение - 146.2 м<sup>2</sup> - 2/2 эт. ул. Борзова, д. 97</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход <b>8 500 000 ₮</b> 42 500 ₮/м<sup>2</sup> Свободное назначение - 200 м<sup>2</sup> - 1/1 эт. ул. Ботаническая, д. 71</p> <p>Показать телефон</p>
 <p><b>11 000 000 ₮</b> 43 755 ₮/м<sup>2</sup> Торговое помещение - 251.4 м<sup>2</sup> - 1/1 эт. ул. Комаровка, д. 36а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход <b>5 000 000 ₮</b> 45 167 ₮/м<sup>2</sup> Торговое помещение - 110.7 м<sup>2</sup> - 1/2 эт. ул. Тулова, д. 146а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход <b>12 000 000 ₮</b> 49 938 ₮/м<sup>2</sup> Офис - 240.3 м<sup>2</sup> - 1/2 эт. ул. Бабушкина, д. 182</p> <p>Показать телефон</p>
 <p><b>14 900 000 ₮</b> <del>16 800 000 ₮</del> 50 034 ₮/м<sup>2</sup> Свободное назначение - 297.8 м<sup>2</sup> ул. Ключевская, д. 29</p> <p>Показать телефон</p>	 <p><b>3 200 000 ₮</b> <del>4 300 000 ₮</del> 52 033 ₮/м<sup>2</sup> Торговое помещение - 61.5 м<sup>2</sup> - 1/1 эт. ул. Коммунистическая, д. 28</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>Отдельный вход <b>8 500 000 ₮</b> 53 526 ₮/м<sup>2</sup> Торговое помещение - 158.8 м<sup>2</sup> - 1/1 эт. ул. Лина, д. 41</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 19. Предложения коммерческих площадей по г. Улан-Удэ, на сайте Этажи.

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










 <p>1/16</p> <p>Рекомендуем вам</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>7 600 000 ₮</b></p> <p>53 597 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Торговое помещение - 141.8 м<sup>2</sup> - 1/9 эт.</p> <p>ул. Геологическая, д. 23</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/6</p> <p><b>4 800 000 ₮</b> <del>5 000 000 ₮</del></p> <p>54 670 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Торговое помещение - 87.8 м<sup>2</sup> - 1/5 эт.</p> <p>ул. Октябрьская, д. 12</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/22</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>4 500 000 ₮</b></p> <p>55 970 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение - 80.4 м<sup>2</sup> - 1/1 эт.</p> <p>ул. Дорожная, д. 36а</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/13</p> <p><b>9 500 000 ₮</b> <del>11 500 000 ₮</del></p> <p>56 989 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 166.7 м<sup>2</sup> - 1/1 эт.</p> <p>ул. Коммунистическая, д. 10</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/32</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>5 800 000 ₮</b> <del>7 300 000 ₮</del></p> <p>58 000 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение - 100 м<sup>2</sup> - 1/1 эт.</p> <p>ул. Первомайская, д. 8</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/21</p> <p><b>10 000 000 ₮</b></p> <p>58 140 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 172 м<sup>2</sup> - 1/2 эт.</p> <p>ул. Жуковского</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/30</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>5 900 000 ₮</b> <del>6 800 000 ₮</del></p> <p>58 532 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение - 100.8 м<sup>2</sup> - 1/6 эт.</p> <p>ул. Трубачеева, д. 69</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/33</p> <p><b>10 000 000 ₮</b></p> <p>58 893 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение - 169.8 м<sup>2</sup> - 1/2 эт.</p> <p>ул. Лесное ДНТ, д. 23</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/30</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>11 000 000 ₮</b></p> <p>59 750 ₮/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 184.1 м<sup>2</sup> - 1/15 эт.</p> <p>ул. Модогоева, д. 1а</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 19. Предложения коммерческих площадей по г. Улан-Удэ. на сайте Этажи.

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










 <p>1/41</p> <p><b>7 900 000 Р</b> <del>8 000 000 Р</del> 62 550 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение • 126.3 м<sup>2</sup> • 1/1 эт. ул. Гармаева, д. 25а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/22</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>12 000 000 Р</b> 62 926 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение • 190.7 м<sup>2</sup> • -1/6 эт. ул. Свердлова, д. 6в</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/26</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>15 500 000 Р</b> 65 790 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Торговое помещение • 235.6 м<sup>2</sup> • 2/2 эт ул. Комарова, д. 1а</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/40</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>17 000 000 Р</b> 67 300 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Офис • 252.6 м<sup>2</sup> • 1/5 эт. ул. Октябрьская, д. 15</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/17</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>4 100 000 Р</b> <del>4 200 000 Р</del> 68 333 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение • 60 м<sup>2</sup> • 1/12 эт. ул. Геологическая, д. 23</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/42</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>9 000 000 Р</b> 70 094 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Офис • 128.4 м<sup>2</sup> • 1/15 эт. ул. Ключевская, д. 61</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/36</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>9 100 000 Р</b> 70 108 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Офис • 129.8 м<sup>2</sup> • 2/15 эт. ул. Ключевская, д. 67</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/40</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>16 000 000 Р</b> 73 767 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение • 216.9 м<sup>2</sup> • 1/5 эт. ул. Моховая, д. 8в</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/9</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>10 000 000 Р</b> 74 074 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение • 135 м<sup>2</sup> • 1/1 эт. ул. Придорожная, д. 53А</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 19. Предложения коммерческих площадей по г. Улан-Удэ. на сайте Этажи.

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










 <p>1/25</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>9 500 000 Р</b> 97 336 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение - 97.6 м<sup>2</sup> - 1/5 эт.</p> <p>ул. Строителей проспект, д. 62а</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/26</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>23 500 000 Р</b> 98 039 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 239.7 м<sup>2</sup> - 2/3 эт.</p> <p>ул. Ключевская, д. 74</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/27</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>11 000 000 Р</b> 107 004 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение - 102.8 м<sup>2</sup> - 1/18 эт.</p> <p>ул. Модогова, д. 8</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/5</p> <p><b>7 000 000 Р</b> 108 192 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 64.7 м<sup>2</sup> - 1/3 эт.</p> <p>ул. Балтахинова, д. 17</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/12</p> <p><b>8 000 000 Р</b> 108 548 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 73.7 м<sup>2</sup> - 1/19 эт.</p> <p>ул. 50-летия Октября проспект, д. 2/1</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/56</p> <p><b>33 500 000 Р</b> 112 416 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Офис - 298 м<sup>2</sup> - 2/2 эт.</p> <p>ул. Банзарова</p> <p>Показать телефон</p>
 <p>1/20</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>11 000 000 Р</b> 112 821 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение - 97.5 м<sup>2</sup> - 1/18 эт.</p> <p>ул. Модогова, д. 8</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/24</p> <p>Отдельный вход</p> <p><b>21 000 000 Р</b> 116 343 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение - 180.5 м<sup>2</sup> - 1/9 эт.</p> <p>ул. Борсоева, д. 33</p> <p>Показать телефон</p>	 <p>1/12</p> <p><b>11 200 000 Р</b> 119 914 Р/м<sup>2</sup></p> <p>Свободное назначение - 93.4 м<sup>2</sup> - 1/2 эт.</p> <p>ул. Цвилева, д. 30</p> <p>Показать телефон</p>

Рис. 19. Предложения коммерческих площадей по г. Улан-Удэ. на сайте Этажи.  
<https://ulan-ude.etagi.com/>



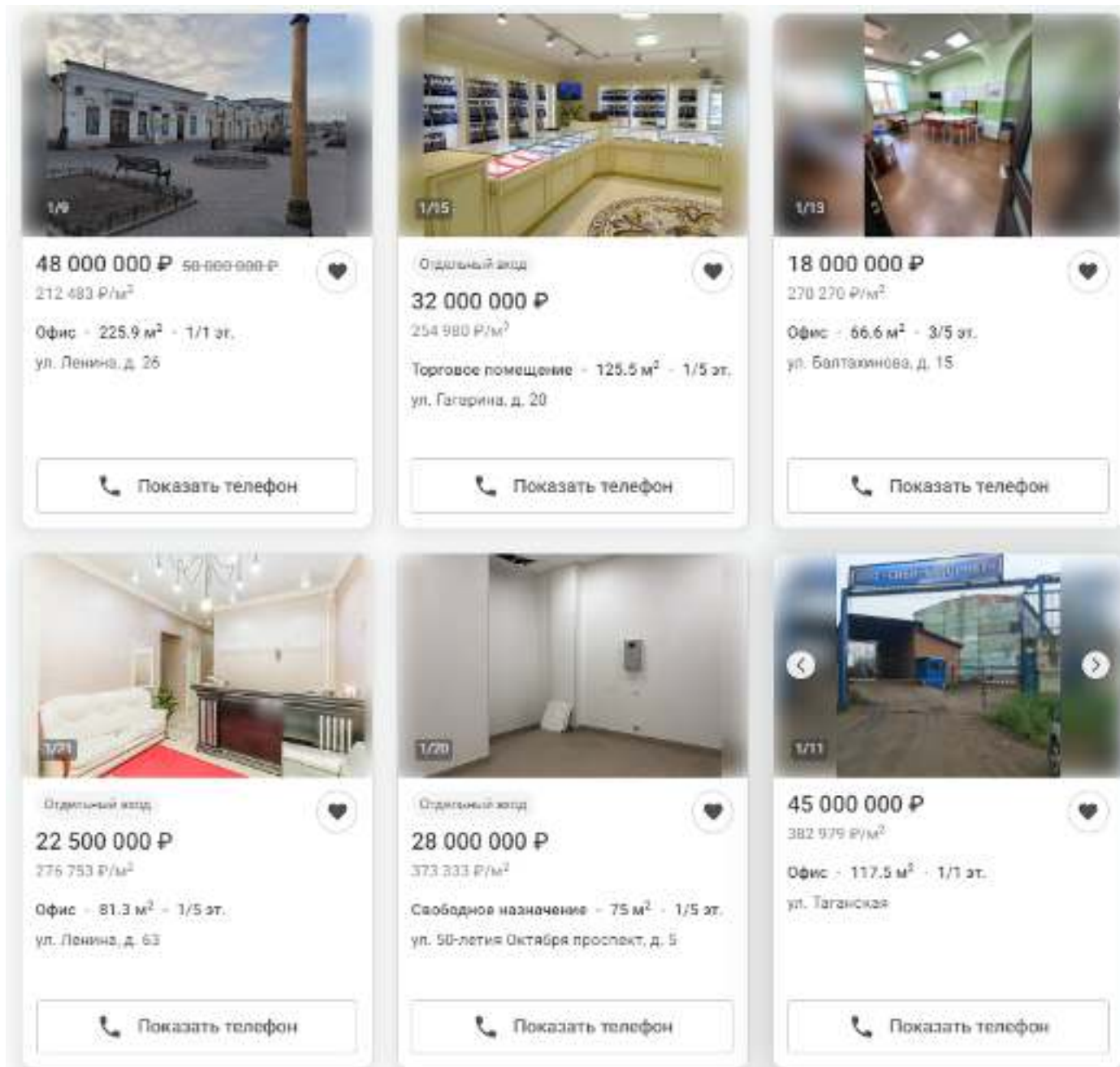
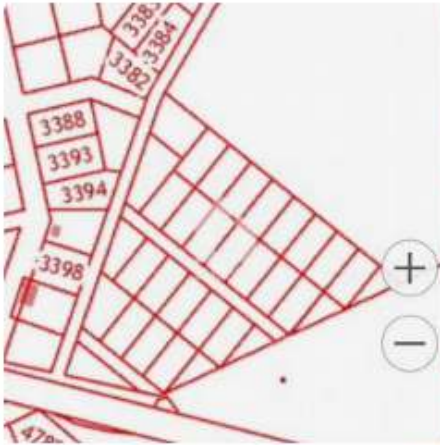


Рис. 19. Предложения коммерческих площадей по г. Улан-Удэ. на сайте Этажи.  
<https://ulan-ude.etagi.com/>



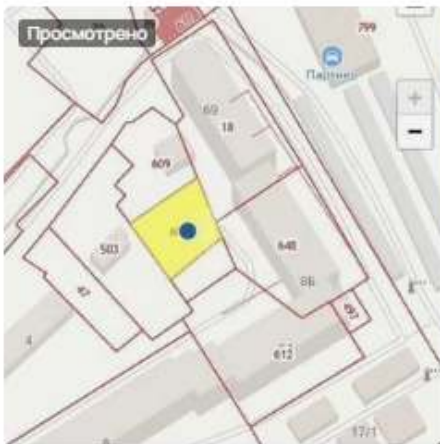
Участок 10 сот.  
(промназначения)  
550 000 ₽ 55 000 ₽ за сотку  
с. Нижний Саянтуй  
3 недели назад



Участок 10 сот.  
(промназначения)  
550 000 ₽ 55 000 ₽ за сотку  
Республика Бурятия, муниципальное образование Саянтуйское



Участок 10 сот.  
(промназначения)  
2 000 000 ₽ 200 000 ₽ за сотку  
пос. Николаевский  
2 недели назад



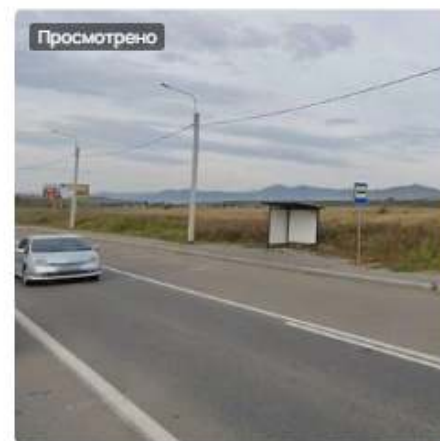
Участок 5,3 сот.  
(промназначения)  
2 800 000 ₽ 528 302 ₽ за сотку  
Приречная ул.  
2 недели назад



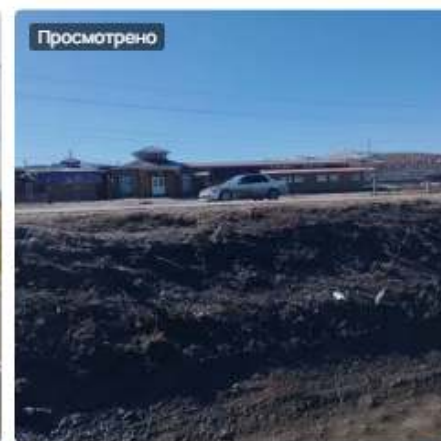
Участок 1,5 га (промназначения)  
3 000 000 ₽ 20 000 ₽ за сотку  
Октябрьский район  
3 недели назад



Участок 5,3 сот.  
(промназначения)  
3 200 000 ₽ 603 774 ₽ за сотку  
Октябрьский район  
4 дня назад



Участок 1,26 га  
(промназначения)  
3 500 000 ₽ 27 778 ₽ за сотку  
Республика Бурятия, Тарбагатайский район, муниципальное образование Саянтуйское  
3 недели назад



Участок 30 сот.  
(промназначения)  
3 860 000 ₽ 128 667 ₽ за сотку  
с. Сотниково  
1 неделю назад



Участок 2 га (промназначения)  
4 500 000 ₽ 22 500 ₽ за сотку  
с. Суза  
1 день назад

Рис. 20. Предложения коммерческих земель. По г. Улан-Удэ.



**Участок 10 сот. (промназначения)**  
**4 900 000 Р** 490 000 Р за сотку  
 Амбулаторная ул., 4  
 2 недели назад



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



**Участок 52 сот. (промназначения)**  
**5 000 000 Р** 96 154 Р за сотку  
 с. Нижний Саянтуй, Молодёжная ул., 6  
 3 недели назад



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



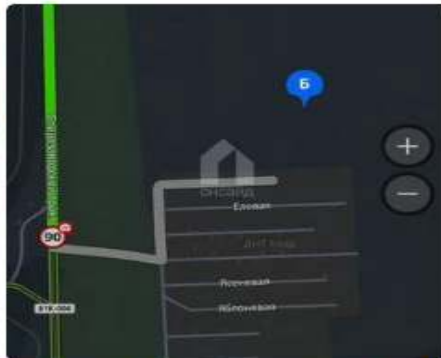
**Участок 57 сот. (промназначения)**  
**7 000 000 Р** 122 807 Р за сотку  
 с. Нижний Саянтуй, Молодёжная ул., 6  
 3 недели назад



**Участок 29,8 сот. (промназначения)**  
**7 000 000 Р** 234 899 Р за сотку  
 Октябрьский район  
 3 недели назад



**Участок 30,7 сот. (промназначения)**  
**7 500 000 Р** 244 300 Р за сотку  
 мкр-н Лысая Гора  
 2 дня назад



**Участок 40 га (промназначения)**  
**7 500 000 Р** 1 875 Р за сотку  
 пос. Николаевский  
 1 неделю назад



**Участок 17 сот. (промназначения)**  
**8 000 000 Р** 470 588 Р за сотку  
 Корабельная ул., 32  
 1 неделю назад



**Участок 9,5 сот. (промназначения)**  
**8 000 000 Р** 842 105 Р за сотку  
 Дорожная ул., 36  
 2 недели назад



**Участок 9,2 сот. (промназначения)**  
**8 900 000 Р** 967 391 Р за сотку  
 ул. Мокрова, 48  
 3 недели назад

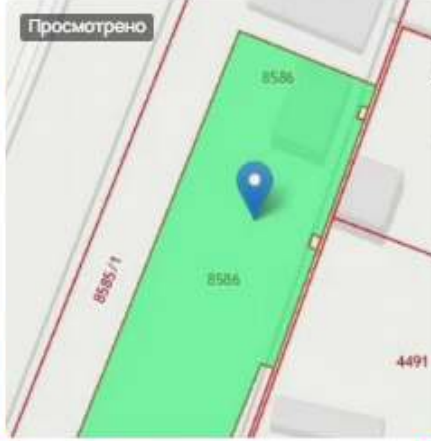


**Участок 1,5 га (промназначения)**  
**8 900 000 Р** ↓  
 59 333 Р за сотку  
 Советский район  
 3 недели назад

Рис. 20. Предложения коммерческих земель. По г. Улан-Удэ.



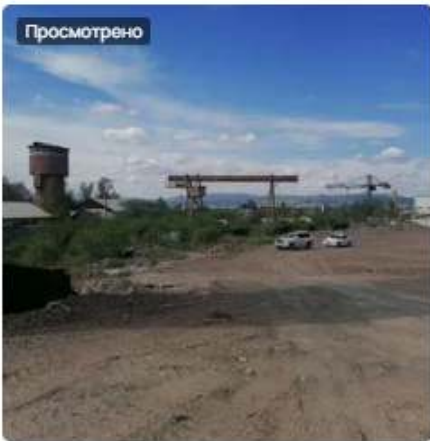
**Участок 36 сот.**  
**(промназначения)**  
10 000 000 ₽ 277 778 ₽ за сотку  
Октябрьский район  
2 недели назад



**Участок 40 сот.**  
**(промназначения)**  
10 000 000 ₽ 250 000 ₽ за сотку  
с. Поселье, Производственная ул.



**Участок 36 сот.**  
**(промназначения)**  
11 000 000 ₽ 305 556 ₽ за сотку  
Спиртзаводской тракт  
1 неделю назад



**Участок 50 сот.**  
**(промназначения)**  
11 000 000 ₽ 220 000 ₽ за сотку  
Домостроительная ул.  
2 недели назад



**Участок 30 сот.**  
**(промназначения)**  
11 300 000 ₽ ↓  
376 667 ₽ за сотку  
Окинская ул.  
2 дня назад



**Участок 38 сот.**  
**(промназначения)**  
11 300 000 ₽ 297 368 ₽ за сотку  
с. Нижняя Иволга  
6 дней назад



**Участок 1,31 га (промназначения)**  
16 000 000 ₽ 122 137 ₽ за сотку  
мкр-н Южный, ул. Богграда  
2 недели назад



**Участок 9 сот. (промназначения)**  
18 000 000 ₽ 2 000 000 ₽ за сотку  
ул. Широких-Полянского, 20  
22 часа назад



**Участок 3,33 га (промназначения)**  
18 300 000 ₽ 54 955 ₽ за сотку  
Домостроительная ул., 16/1  
1 неделю назад

Рис. 20. Предложения коммерческих земель. По г. Улан-Удэ.

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

На основании приведенного обзора можно сделать следующие выводы:

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

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

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

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

Цены на коммерческую недвижимость в Советском районе варьируются от 26 000 руб./ кв.м. до 200 000 руб. / кв.м., объекты которые имеют показатель более 200 000 руб./ кв.м. это объекты в центральной части города, с хорошим дизайнерским ремонтом. 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 20 000 руб./ кв.м., в целом по Улан-Удэ цены варьируются от 200 рублей за 1 кв.м. до 20 000 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 достижения 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	
<b>Цены предложений объектов</b>			
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%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
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. 21. 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 промышленные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

59

Рис. 22. 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 соотносиму фактору. В данном случае играть роль будет состояние отделки, наличие ремонта.

**Фактор площади объекта**

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

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

Цены на коммерческую недвижимость в Советском районе варьируются от 26 000 руб./ кв.м. до 200 000 руб. / кв.м., объекты которые имеют показатель более 200 000 руб./ кв.м. это объекты в центральной части города, с хорошим дизайнерским ремонтом. 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 20 000 руб./ кв.м., в целом по Улан-Удэ цены варьируются от 200 рублей за 1 кв.м. до 20 000 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.

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

#### 4. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

(с) при отсутствии наблюдаемых цен, описанных в подпунктах (а) и (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 котируемые цены на аналогичные обязательства или долевого инструменты, удерживаемые другими сторонами как активы).

Методы оценки

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

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

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

##### 4.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2. Основные этапы процедуры оценки в рамках доходного подхода**

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Стоит учитывать рыночные условия данного подхода, так как в условиях пандемии арендные площади большую часть пустуют и не полноценно приносят доход, так как основная часть подобных помещений была занята малым бизнесом и индивидуальными предпринимателями. К тому же стоит отметить рыночную неопределенность арендных ставок, так как на момент оценки очень мало предложений по аренде, данной недвижимости, до пандемии и кризисной ситуации в стране предложений было больше, и говорить о каких либо реалиях в рынке аренды, затруднительно. Иными словами в таких центрах как ТК, ТРЦ сейчас аренды нет вообще, так как малый бизнес сейчас находится в затруднительной ситуации, 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 сочетание.

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, благоустроен. 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 магазинов, 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		<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_211_sot_promnaznacheniya_2769023770">https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_211_sot_promnaznacheniya_2769023770</a>	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_1908182369">https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_1908182369</a>

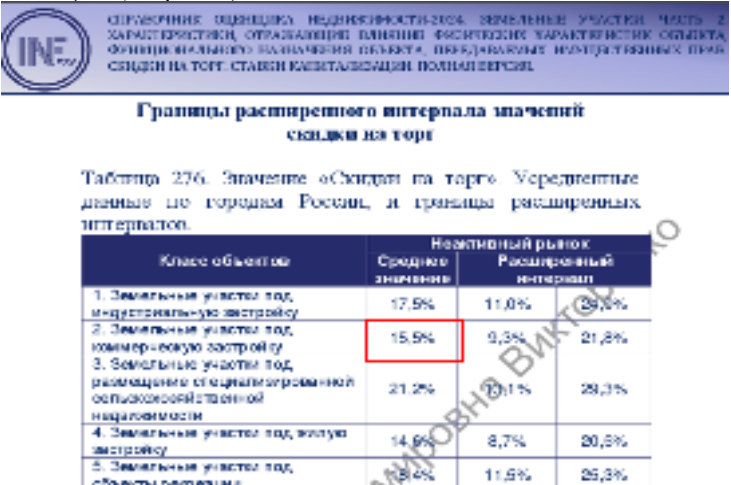

Таблица 14 Описание объектов-аналогов для всех нежилых помещений

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	13.04.2024	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	-	<a href="https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_35.7_m_2928971571">https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_ne_dvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_35.7_m_2928971571</a>	<a href="https://onreal.ru/ulan-ude/kypit-ofis/65497464">https://onreal.ru/ulan-ude/kypit-ofis/65497464</a>	<a href="https://onreal.ru/ulan-ude/kypit-ofis/72072068">https://onreal.ru/ulan-ude/kypit-ofis/72072068</a>

### 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	-15,5 -15,5	<p>Как уже отмечалось выше, в данном случае, доступным для анализа являлись цены предложений. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество предоставленных на торги объектов было изучено и оценено. Поскольку оценщик анализирует цены предложения, а не продажи, т.е. информацию о сделках ещё не состоявшихся, то к ценам предложения в условиях стабильного рынка применяется поправка уторговывания. Недостаточность предложений на продажу земельных участков под коммерческое использование, существенные колебания средней цены на рынке земли, в связи с отсутствием аналитической информации по совершенным сделкам, говорить о статистически выраженной тенденции реальных цен при сделках на рынке земли в г. Улан-Удэ не представляется возможным. Поэтому для расчета поправки на торг было использованы данные статистического исследования, приведенные в «Справочнике оценщика недвижимости 2024г», под редакцией Лейфера. Л.А. Том <i>Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации.</i> (стр. 354)</p>  <p>СРАВНЕНИЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ-2024 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФАКТОРЫ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА, ПРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ</p> <p><b>Границы расширенного интервала значений скидки на торг</b></p> <p>Таблица 276. Значение «Скидки на торг» Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Класс объектов</th> <th colspan="2">Неактивный рынок</th> </tr> <tr> <th>Средние значения</th> <th>Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. Земельные участки под многоквартирную застройку</td> <td>17,5%</td> <td>11,0% - 23,0%</td> </tr> <tr> <td>2. Земельные участки под коммерческую застройку</td> <td>15,5%</td> <td>9,3% - 21,8%</td> </tr> <tr> <td>3. Земельные участки под размещение складского назначения</td> <td>21,2%</td> <td>13,1% - 29,3%</td> </tr> <tr> <td>4. Земельные участки под застройку</td> <td>14,6%</td> <td>8,7% - 20,5%</td> </tr> <tr> <td>5. Земельные участки под объекты рекреации</td> <td>12,4%</td> <td>11,5% - 25,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Класс объектов	Неактивный рынок		Средние значения	Расширенный интервал	1. Земельные участки под многоквартирную застройку	17,5%	11,0% - 23,0%	2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3% - 21,8%	3. Земельные участки под размещение складского назначения	21,2%	13,1% - 29,3%	4. Земельные участки под застройку	14,6%	8,7% - 20,5%	5. Земельные участки под объекты рекреации	12,4%	11,5% - 25,3%																																																																																																															
Класс объектов	Неактивный рынок																																																																																																																																					
	Средние значения	Расширенный интервал																																																																																																																																				
1. Земельные участки под многоквартирную застройку	17,5%	11,0% - 23,0%																																																																																																																																				
2. Земельные участки под коммерческую застройку	15,5%	9,3% - 21,8%																																																																																																																																				
3. Земельные участки под размещение складского назначения	21,2%	13,1% - 29,3%																																																																																																																																				
4. Земельные участки под застройку	14,6%	8,7% - 20,5%																																																																																																																																				
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,4%	11,5% - 25,3%																																																																																																																																				
Корректировка на масштаб	1 2	0 0	<p>Данная корректировка учитывает разницу в цене по площади, так как если объект имеет более большую площадь то цена 1 кв.м. уменьшится, так же и наоборот, но в основном данная поправка имеет значение быть для площадей крупномасштабных. Исходя из текущего анализа рынка следует, что по г. Улан-Удэ, данных фактор не оказывает влияния на ценообразование аналогичных участков, так как земельные участки по офисно-торговую недвижимость являются самыми дорогими, и имеют очень ограниченное количество предложений, к тому площади всех рассматриваемых участков расположены в одном диапазоне площадей, согласно справочнику оценщика под редакцией Лейфера. Л.А. Том <i>Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг, Коэффициенты капитализации.</i></p>  <p>СРАВНЕНИЕ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ-2024 ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. ЧАСТЬ 2. ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТРАЖАЮЩИЕ ФАКТОРЫ ФИЗИЧЕСКИХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА, ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА, ПРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА. СКИДКИ НА ТОРГ. СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ</p> <p><b>Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.</b></p> <p>Таблица 72. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от площади, данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел. Земельные участки по всем сегментам</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Площадь, кв.м.</th> <th colspan="10">коэффициент</th> </tr> <tr> <th>&lt;=50</th> <th>50-100</th> <th>100-200</th> <th>200-300</th> <th>300-400</th> <th>400-500</th> <th>500-700</th> <th>700-1000</th> <th>1000-1500</th> <th>&gt;1500</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>&lt;=50</td> <td>1,00</td> <td>0,95</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> <td>0,80</td> <td>0,75</td> <td>0,70</td> <td>0,65</td> <td>0,60</td> <td>0,55</td> </tr> <tr> <td>50-100</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> <td>0,95</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> <td>0,80</td> <td>0,75</td> <td>0,70</td> <td>0,65</td> <td>0,60</td> </tr> <tr> <td>100-200</td> <td>0,95</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>0,95</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> <td>0,80</td> <td>0,75</td> <td>0,70</td> <td>0,65</td> </tr> <tr> <td>200-300</td> <td>0,93</td> <td>0,93</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>0,95</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> <td>0,80</td> <td>0,75</td> <td>0,70</td> </tr> <tr> <td>300-400</td> <td>0,92</td> <td>0,92</td> <td>0,92</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>0,95</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> <td>0,80</td> <td>0,75</td> </tr> <tr> <td>400-500</td> <td>0,91</td> <td>0,91</td> <td>0,91</td> <td>0,91</td> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>0,95</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>500-700</td> <td>0,90</td> <td>0,90</td> <td>0,90</td> <td>0,90</td> <td>0,90</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>0,95</td> <td>0,90</td> <td>0,85</td> </tr> <tr> <td>700-1000</td> <td>0,89</td> <td>0,89</td> <td>0,89</td> <td>0,89</td> <td>0,89</td> <td>0,89</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>0,95</td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>1000-1500</td> <td>0,88</td> <td>0,88</td> <td>0,88</td> <td>0,88</td> <td>0,88</td> <td>0,88</td> <td>0,88</td> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>0,95</td> </tr> <tr> <td>&gt;1500</td> <td>0,87</td> <td>0,87</td> <td>0,87</td> <td>0,87</td> <td>0,87</td> <td>0,87</td> <td>0,87</td> <td>0,87</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>Расчет произведен на основании данных площадью от 1 до 1500 кв.м.</p>	Площадь, кв.м.	коэффициент										<=50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-700	700-1000	1000-1500	>1500	<=50	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55	50-100	0,97	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	100-200	0,95	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	200-300	0,93	0,93	0,93	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	300-400	0,92	0,92	0,92	0,92	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	400-500	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	500-700	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,95	0,90	0,85	700-1000	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	1,00	0,95	0,90	1000-1500	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	1,00	0,95	>1500	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	1,00
Площадь, кв.м.	коэффициент																																																																																																																																					
	<=50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-700	700-1000	1000-1500	>1500																																																																																																																												
<=50	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60	0,55																																																																																																																												
50-100	0,97	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65	0,60																																																																																																																												
100-200	0,95	0,95	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70	0,65																																																																																																																												
200-300	0,93	0,93	0,93	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75	0,70																																																																																																																												
300-400	0,92	0,92	0,92	0,92	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,75																																																																																																																												
400-500	0,91	0,91	0,91	0,91	0,91	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80																																																																																																																												
500-700	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1,00	0,95	0,90	0,85																																																																																																																												
700-1000	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	0,89	1,00	0,95	0,90																																																																																																																												
1000-1500	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	0,88	1,00	0,95																																																																																																																												
>1500	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87	1,00																																																																																																																												

<p>Корректировка на местоположение % в пределах города</p>	<p>1 2</p>	<p>+11 +11</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 2024г», под редакцией Лейфера. Л.А. Том Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики, и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. ( стр. 272)</p> <p>Таблица 117. Матрица соотношений значений средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Местонахождение в пределах города», данные по городам с численностью населения менее 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Земельные участки под коммерческую застройку</th> <th colspan="6">аналог</th> </tr> <tr> <th>Центр города</th> <th>Центры деловой активности</th> <th>Зоны автомагистралей</th> <th>Индивидуальное жилье дома</th> <th>Высотная (многоквартирная) жилая застройка</th> <th>Окраины города, промзоны</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>Центр города</th> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,23</td> <td>1,32</td> <td>1,24</td> <td>1,43</td> </tr> <tr> <th>Центры деловой активности</th> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,19</td> <td>1,12</td> <td>1,28</td> </tr> <tr> <th>Зоны автомагистралей</th> <td>0,81</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,01</td> <td>1,18</td> </tr> <tr> <th>Индивидуальное жилье дома</th> <td>0,78</td> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>0,94</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <th>Высотная (многоквартирная) жилая застройка</th> <td>0,89</td> <td>0,90</td> <td>0,96</td> <td>1,05</td> <td>1,00</td> <td>1,15</td> </tr> <tr> <th>Окраины города, промзоны</th> <td>0,70</td> <td>0,75</td> <td>0,86</td> <td>0,93</td> <td>0,87</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>	Земельные участки под коммерческую застройку	аналог						Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальное жилье дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны	Центр города	1,00	1,11	1,23	1,32	1,24	1,43	Центры деловой активности	0,90	1,00	1,08	1,19	1,12	1,28	Зоны автомагистралей	0,81	0,94	1,00	1,05	1,01	1,18	Индивидуальное жилье дома	0,78	0,84	0,93	1,00	0,94	1,08	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,89	0,90	0,96	1,05	1,00	1,15	Окраины города, промзоны	0,70	0,75	0,86	0,93	0,87	1,00
Земельные участки под коммерческую застройку	аналог																																																									
	Центр города	Центры деловой активности	Зоны автомагистралей	Индивидуальное жилье дома	Высотная (многоквартирная) жилая застройка	Окраины города, промзоны																																																				
Центр города	1,00	1,11	1,23	1,32	1,24	1,43																																																				
Центры деловой активности	0,90	1,00	1,08	1,19	1,12	1,28																																																				
Зоны автомагистралей	0,81	0,94	1,00	1,05	1,01	1,18																																																				
Индивидуальное жилье дома	0,78	0,84	0,93	1,00	0,94	1,08																																																				
Высотная (многоквартирная) жилая застройка	0,89	0,90	0,96	1,05	1,00	1,15																																																				
Окраины города, промзоны	0,70	0,75	0,86	0,93	0,87	1,00																																																				

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

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки
<p>Корректировка на дату</p>	<p>1 2 3</p>	<p>+9 0 0</p>	<p>Корректировка применяется согласно калькулятору инфляции для объекта аналога 1.</p>
<p>Цена продажи</p>	<p>1 2 3</p>	<p>-14,9 -14,9 -14,9</p>	<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. Пешеходный</p> <p>Таблица 303. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, в границах 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"><b>Цены предложений объектов</b></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>21,6%</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"><b>Арендные ставки объектов</b></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		<b>Цены предложений объектов</b>				1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,9%	8,3%	21,6%	2. Стрит ритейл	15,0%	8,3%	21,6%	<b>Арендные ставки объектов</b>				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																																																								
<b>Цены предложений объектов</b>																																																										
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	14,9%	8,3%	21,6%																																																							
2. Стрит ритейл	15,0%	8,3%	21,6%																																																							
<b>Арендные ставки объектов</b>																																																										
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. все рассматриваемые объекты имеют схожий вид входа для подобной недвижимости, так как все нежилые помещения расположены в офисно-торговых комплексах.</p>																																																							
Корректировка на масштаб	1 2 3	-14 0 +8	<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 требуется 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>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Пешеходный</p> <p><b>Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов</b></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>0,88</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>1,26</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	1,26	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	1,26																																																				
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																																																				
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	+16 +16 0	<p>Отличие на этажность играет не маловажную роль в формировании цены на недвижимость. Так как помещения расположенные на первом этаже более привлекательны и более востребованы. согласно Справочнику оценщика недвижимости-2023г. торговая недвижимость. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. данное различие в небольших городах составляет 16%, следовательно корректировка объектов аналогов № 1,2 составит +16%, объект аналог 3 расположен на 1-ом этаже, корректировка не требуется.</p>																																																							

			<p>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Пошаговая карта.</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> <th>Объект оценки</th> <td>1 этаж</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	Объект оценки	1 этаж	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																																																							
Объект оценки	1 этаж	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 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 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.																																																							
<b>Корректировка на площадь для объекта помещения площадью 150,3 кв.м. ( в остальных случаях все корректировки одинаковы)</b>																																																										
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. Пошаговая карта.</p> <p><b>Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов</b></p> <p style="text-align: center;"><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> <th>до 50</th> <td>1,00</td> <td>1,16</td> <td>1,24</td> <td>1,30</td> <td>1,47</td> <td>1,60</td> </tr> <tr> <th>от 50 до 125</th> <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> <th>от 125 до 300</th> <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> <th>от 300 до 750</th> <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> <th>от 750 до 1500</th> <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> <th>от 1500</th> <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	1,30	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	1,30	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																																																				

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

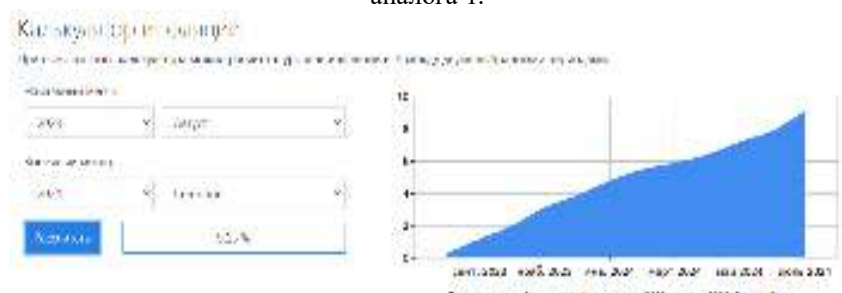
Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки
Корректировка на дату	1 2 3	+9 0 0	<p>Корректировка применяется согласно калькулятору инфляции для объекта аналога 1.</p>  <p>Калькулятор инфляции          Для поиска даты кликайте по календарю, чтобы выбрать 65-ю дату цены заданного периода.          Начальная дата: 2023 Август          Конечная дата: 2024 Август          Результат: 9,13%</p>
Цена продажи	1 2 3	-14,9 -14,9 -14,9	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

			<p>Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.. Под редакцией Лейфера Л.А.. В данном случае поправка составит – 14,9%.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</i></p> <p>Таблица 303. Значения скидки на торге 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"><b>Цены предложений объектов</b></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"><b>Арендные ставки объектов</b></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		<b>Цены предложений объектов</b>				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%	<b>Арендные ставки объектов</b>				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																																																								
<b>Цены предложений объектов</b>																																																										
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%																																																							
<b>Арендные ставки объектов</b>																																																										
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><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.</i></p> <p><b>Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов</b></p> <p><i>Усредненные данные по России</i></p> <p><b>Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости</b></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 производится 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	1,60	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																																																				
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 на1-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. Полный вариант.</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 2 3	0 0 0	<p>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости. Так как объекты с хорошей отделкой будут более привлекательны, и стоить дороже чем объекты без отделки, но есть случаи когда цены на помещения без отделки совершенно не отличаются от цен недвижимости с отделкой в среднем состоянии. В данном случае корректировка не потребуется так как все рассматриваемые объекты имеют схожую степень отделки.</p>																			

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

Корректировка по элементу	Аналоги	Поправка	Обоснование корректировки																															
Корректировка на дату	1 2 3	+9 0 0	<p>Корректировка применяется согласно калькулятору инфляции для объекта аналога 1.</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. Полный вариант.</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>Средняя</th> <th colspan="2">Расширенный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Цены предложений объектов</b></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"><b>Арендные ставки объектов</b></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			Средняя	Расширенный интервал		<b>Цены предложений объектов</b>				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%	<b>Арендные ставки объектов</b>				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																																	
	Средняя	Расширенный интервал																																
<b>Цены предложений объектов</b>																																		
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%																															
<b>Арендные ставки объектов</b>																																		
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 аналогии по местоположению схожи с объектом оценки, так как имеют равные пешеходные потоки, и транспортные потоки, и одинаково близко расположены к культурному историческому центру города.</p>																															
Корректировка на наличие отдельного входа	1 2 3	0 0 0	<p>Наличие отдельного входа повышает привлекательность объекта, и соответственно повышает его стоимость. В данном случае корректировка не требуется.</p>																															

<p>Корректировка на масштаб (для все помещений которые расположены с 3-го по 7-ой этаж, так как один диапазон площадей)</p>	<p>1 2 3</p>	<p>-25 -13 -6</p>	<p>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.</p> <p><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Пятая версия.</i></p> <p><b>Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости для различных групп городов</b></p> <p><i>Усредненные данные по России</i></p> <p><b>Корректирующие коэффициенты для удельной цены/арендной ставки при различной площади объекта недвижимости</b></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="662 629 1489 860"> <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>1,04</td> <td>1,33</td> <td>1,47</td> <td>1,30</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>0,86</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	1,04	1,33	1,47	1,30	от 50 до 125	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	от 125 до 300	0,80	0,86	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	1,04	1,33	1,47	1,30																																																				
от 50 до 125	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38																																																				
от 125 до 300	0,80	0,86	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																																																				
<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>0 0 -14%</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 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><i>Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Пятая 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="767 1384 1377 1615"> <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																																																							
<p>Корректировка на отделку</p>	<p>1 2 3</p>	<p>0 0 0</p>	<p>Состояние улучшений играет существенную роль в формировании стоимости объекта недвижимости Так как объекты с хорошей отделкой будут более привлекательны, и стоить дороже чем объекты без отделки, но есть 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.</p>																																																							

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, К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

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

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - 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	<b>Корректировка на условия сделки, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	12 392	13 529
6	<b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>	оценка	<b>-15,5%</b>	<b>-15,5%</b>
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	10 471	11 432
8	<b>Корректировки на местоположение %</b>	оценка	<b>11,0%</b>	<b>11,0%</b>
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	11 623	12 690
10	<b>Корректировка на площадь, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	11 623	12 690
12	<b>Корректировка на благоустройства, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	11 623	12 690
14	<b>Корректировка на расположение относительно красной линии, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	11 623	12 690
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	<b>11%</b>	<b>11%</b>
17	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога ( $S_i+1$ )		<b>1,11</b>	<b>1,11</b>
18	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [ $1/(S_i+1)$ ]		<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
19	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5		<b>1,80</b>	
20	Весовой коэффициент	-	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>
21	Сумма весов	-	1	
22	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.15 х стр.20 / стр.21)	-	5 811	6 345
23	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5)</b>		12 156	
24	Общая площадь объекта оценки, кв.м		765	
25	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.23 х стр.24)</b>		9 299 565	
26	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 100 000)</b>		<b>9 300 000</b>	

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

**9 300 000**

( девять миллионов триста тысяч) рублей.

Отсюда следует что справедливая стоимость земельного участка общей долевой собственностью 24 395/43 458 составляет 5 220 000 ( с учетом округления):

**5 220 000**

(пять миллионов двести 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	<b>Корректировка на дату оценки, %</b>	оценка	<b>9,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	88 543	71 203	92 308
6	<b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>	оценка	<b>-14,9%</b>	<b>-14,9%</b>	<b>-14,9%</b>
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	75 350	60 593	78 554
8	<b>Корректировки на местоположение %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	75 350	60 593	78 554
10	<b>Корректировка на наличие отдельно входа %</b>	оценка	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	75 350	60 593	78 554
12	<b>Корректировка на площадь, %</b>	оценка	<b>-14,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>8,0%</b>
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	64 801	60 593	84 838
14	<b>Корректировка на парковку, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	64 801	60 593	84 838
16	<b>Корректировка на этаж, %</b>	оценка	<b>16,0%</b>	<b>16,0%</b>	<b>0,0%</b>
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	75 170	70 288	84 838
18	<b>Корректировка на отделку, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	75 170	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	<b>39%</b>	<b>16%</b>	<b>8%</b>
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	<b>1,39</b>	<b>1,16</b>	<b>1,08</b>
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		<b>0,72</b>	<b>0,86</b>	<b>0,93</b>
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6		<b>2,51</b>		
24	Весовой коэффициент		<b>0,29</b>	<b>0,34</b>	<b>0,37</b>
25	Сумма весов	-	1,00		
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	21 568	24 166	31 329
27	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)</b>		77 062		
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м		117		
29	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)</b>		<b>9 016 222</b>		
30	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000 в большую сторону)</b>		<b>9 020 000</b>		

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

**9 020 000**

(девять миллионов 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	<b>Корректировка на дату оценки, %</b>	оценка	<b>9,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	88 543	71 203	92 308
6	<b>Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи, %</b>	оценка	<b>-14,9%</b>	<b>-14,9%</b>	<b>-14,9%</b>
7	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.5 х стр.6)	оценка	75 350	60 593	78 554
8	<b>Корректировки на местоположение %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
9	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.7 х стр.8)	оценка	75 350	60 593	78 554
10	<b>Корректировка на наличие отдельно входа %</b>	оценка	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
11	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.9 х стр.10)	оценка	75 350	60 593	78 554
12	<b>Корректировка на площадь, %</b>	оценка	<b>-20,0%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>0,0%</b>
13	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.11 х стр.12)	оценка	60 280	56 352	78 554
14	<b>Корректировка на парковку, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
15	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.13 х стр.14)	оценка	60 280	56 352	78 554
16	<b>Корректировка на этаж, %</b>	оценка	<b>16,0%</b>	<b>16,0%</b>	<b>0,0%</b>
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	69 925	65 368	78 554
18	<b>Корректировка на отделку, %</b>	оценка	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	69 925	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	<b>45%</b>	<b>23%</b>	<b>0%</b>
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	<b>1,45</b>	<b>1,23</b>	<b>1,00</b>
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		<b>0,69</b>	<b>0,81</b>	<b>1,00</b>
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			<b>2,50</b>	
24	Весовой коэффициент		<b>0,28</b>	<b>0,32</b>	<b>0,40</b>
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	19 269	21 235	31 388
27	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)</b>			71 893	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			150,3	
29	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)</b>			<b>10 805 456</b>	
30	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000 в большую сторону)</b>			<b>10 810 000</b>	

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

**10 810 000**

(десять миллионов восемьсот десять 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	<b>Корректировка на дату оценки, %</b>	оценка	<b>9,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	88 543	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	75 350	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	75 350	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	75 350	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	60 280	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	60 280	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	60 280	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	60 280	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	29%	7%	14%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,29	1,23	1,14
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога [1/(Si+1)]		0,78	0,81	0,88
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,47	
24	Весовой коэффициент		0,31	0,33	0,36
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	18 954	18 583	24 037
27	Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)			61 574	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			293,6	
29	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)			18 078 024	
30	Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000 в большую сторону)			18 080 000	

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

**18 080 000**

(восемнадцать миллионов восемьдесят тысяч) рублей.

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

	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №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	9,0%	0,0%	0,0%
5	Скорректированная цена, руб./кв.м. (стр.3 х стр.4)	оценка	88 543	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	75 350	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	75 350	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	75 350	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	56 513	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	56 513	52 716	73 841
16	Корректировка на этаж, %	оценка	0,0%	0,0%	-14,0%
17	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.15 х стр.16)	оценка	56 513	52 716	63 503
18	Корректировка на отделку, %	оценка	0,0%	0,0%	0,0%
19	Скорректированная цена, руб./кв.м.(стр.17х стр.18)	оценка	56 513	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	34%	13%	20%
21	Общая сумма корректировок по модулю +1 i- го аналога (Si+1)	-	1,34	1,13	1,20
22	Обратно пропорциональный коэффициент i- го аналога $[1/(Si+1)]$		0,75	0,88	0,83
23	Сумма обратно пропорциональных весовых коэффициентов по всем аналогам сумма столб 4+5+6			2,46	
24	Весовой коэффициент		0,30	0,36	0,34
25	Сумма весов	-		1,00	
26	Удельный вес аналога в рыночной стоимости объекта оценки, руб./кв.м. (стр.19 х стр.24 / стр.25)	-	17 112	18 929	21 472
27	<b>Итого рыночная стоимость 1 кв.м. объекта оценки (столбец 4+5+6+7)</b>			57 513	
28	Общая площадь объекта оценки, кв.м			318,4	
29	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (стр.24 х стр.25)</b>			18 312 175	
30	<b>Итого рыночная стоимость объекта оценки, руб. (с учетом округления до 10 000 в большую сторону)</b>			18 310 000	

Стоимость 1 кв.м. нежилых помещений расположенных на 3-ем и выше этажах, составит 57 513 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):

**18 310 000**

(восемнадцать миллионов триста десять тысяч) рублей.

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

**19 860 000**

(девятнадцать миллионов восемьсот шестьдесят тысяч) рублей.

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

**21 440 000**

(двадцать один миллион четыреста сорок тысяч) рублей.

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

**23 150 000**

(двадцать два миллиона сто пятьдесят тысяч) рублей.

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

**24 910 000**

(двадцать четыре миллиона девятьсот десять 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	9 020 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XI: 1-7. Этаж: 1	10 810 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	18 080 000

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	18 310 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	19 860 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5	21 440 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	23 150 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7	24 910 000
<b>ИТОГО</b>	<b>145 580 000</b>

**В том числе справедливая стоимость земельного участка общей долевой собственностью  
24 395/43 458  
5 220 000**

**(пять миллионов двести двадцать тысяч) рублей.**

**Таким образом, в процентном соотношении на площадь всех помещений ( 2433,2 кв.м. , стоимостью 145 580 000 руб.) приходится 0,036 стоимости земельного участка.  
 $5\,220\,000 / 145\,580\,000 = 0,036$**

**Таблица 25. Итоговая таблица в рамках сравнительного подхода**

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	0,036	320 000	8 700 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	10 690 000		390 000	10 420 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	17 860 000		650 000	17 430 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	18 100 000		660 000	17 650 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	19 630 000		710 000	19 150 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	21 200 000		770 000	20 670 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	22 890 000		830 000	22 320 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	24 630 000		890 000	24 020 000
<b>Итого</b>	<b>145 580 000</b>		<b>5 220 000</b>	<b>140 360 000</b>

## 5.2 . Определение справедливой стоимости в рамках доходного подхода.

Доходный подход к оценке стоимости объектов недвижимости — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Основное преимущество, которое имеет доходный подход оценки недвижимости по сравнению с рыночным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости как источнике дохода, т.е. это качество недвижимости учитывается как основной ценообразующий фактор. Основным недостатком, который имеет доходный подход оценки недвижимости, является то, что он в отличие от двух других подходов оценки основан на прогнозных данных. Доходный подход оценивает стоимость недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков, т.е. отражает: - качество и количество доходов, который объект недвижимости может понести в течение своего срока службы; - риски, характерные как



для оцениваемого объекта, так и для региона. Доходный подход используется при определении инвестиционной стоимости, поскольку потенциальный инвестор не заплатит за объект большую сумму, чем текущая стоимость будущих доходов от этого объекта. Также он используется при определении рыночной стоимости.

Доходный подход используется только для оценки доходной недвижимости, то есть такой недвижимости, единственной целью которой является получение дохода, и в его основе лежат следующие принципы оценки недвижимости:

принцип ожидания (стоимость объекта, приносящего доход, определяется текущей стоимостью будущих доходов, которые этот объект принесет);

принцип замещения (стоимость объекта недвижимости имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения сопоставимого, замещающего объекта, приносящего желаемую прибыль).

Сущность доходного подхода состоит в оценке текущей (сегодняшней) стоимости будущих выгод, которые как ожидается, принесут эксплуатация и возможная продажа в дальнейшем недвижимого имущества, т. е. путем капитализации дохода.

Капитализация дохода — это процесс перерасчета потока будущих доходов в конечную величину, равную сумме их текущих стоимостей. Эти величины учитывают:

сумму будущего дохода;

время, когда должен быть получен доход;

продолжительность получения дохода.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом происходит в два этапа:

прогнозирование будущих доходов;

капитализация будущих доходов в настоящую стоимость.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямая капитализация доходов;
- дисконтированные денежные потоки.

Метод капитализации дохода

Метод капитализации дохода используется, если

потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$V = NOI / R,$$

где V – стоимость оцениваемого объекта;

NOI – чистый операционный доход (ЧОД);

R – коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости при его наилучшем и наиболее эффективном использовании;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления ЧОД на коэффициент капитализации.

#### **Расчет ожидаемого чистого операционного дохода, для этого необходимо определить:**

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход);
- ДП (денежные поступления) до уплаты налогов.

При определении ПВД необходим корректный расчет площади объекта, принимаемого в качестве расчетной величины. При определении величины потенциального валового дохода в расчетах принималась общая площадь оцениваемого здания. Это связано с выбором в качестве аналогов при расчете рыночной ставки арендной платы нежилых зданий, предлагаемых к сдаче в аренду полностью.

Для начала необходимо определить величину арендной ставки за 1 кв.м. в рамках сравнительного анализа, объекты Аналоги подбирались наиболее схожи по назначению, фактическому использованию, сопоставимы по площади, по местоположению.

Для этого оценщик принимает объекты расположенные в этом же здании и рядом.

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_500\_m\_3565056566

### Свободного назначения, 500 м<sup>2</sup>

700 Р в месяц за м<sup>2</sup> 1007 кв.м. на м<sup>2</sup>, всего 250 000 Р

8 930 372-30-14

Написать сообщение Отправьте сообщение арендодателю

Спросите у арендодателя

Зарезервируйте



А есть ли аренда?  Нет, спасибо!

Тур? Уместно?

Когда можно посмотреть?

Получить  
Арендаторам  
Звонили 25 объявлений  
Сделайте это тоже


Посмотреть все объявления

#### О помещении

Вид помещения	Вид помещения
Средняя высота потолка	Площадь участка
Общая площадь: 500 м <sup>2</sup>	Тип здания: кирпич
Этаж: цокольный	Адрес: улица Советская, 15

Адрес: Улан-Удэ, ул. Советская, 15  
р-н Советский



### 700 Р в месяц за м<sup>2</sup> 2507 кв.м. на м<sup>2</sup>, всего 350 000 Р

8 930 372-30-14

Написать сообщение Отправьте сообщение арендодателю

Спросите у арендодателя

Зарезервируйте

А есть ли аренда?  Нет, спасибо!

Тур? Уместно?

Когда можно посмотреть?

Получить  
Арендаторам  
Звонили 25 объявлений  
Сделайте это тоже

Посмотреть все объявления

#### Описание

Сдается в центре города помещение 500 кв.м. Общая площадь 1013 кв.м. по плану. Помещение займет магазин обуви и одежды. Влад. обидий.

Удобная местоположение, большие площади, как уместно так и парковка.

Помещение находится на улице с самым высоким пешеходным трафиком. Это нужно только привлечь к себе.

Коммунальные платежи (теплоснабжение, электроэнергия) не входят в арендную плату.

#### О здании

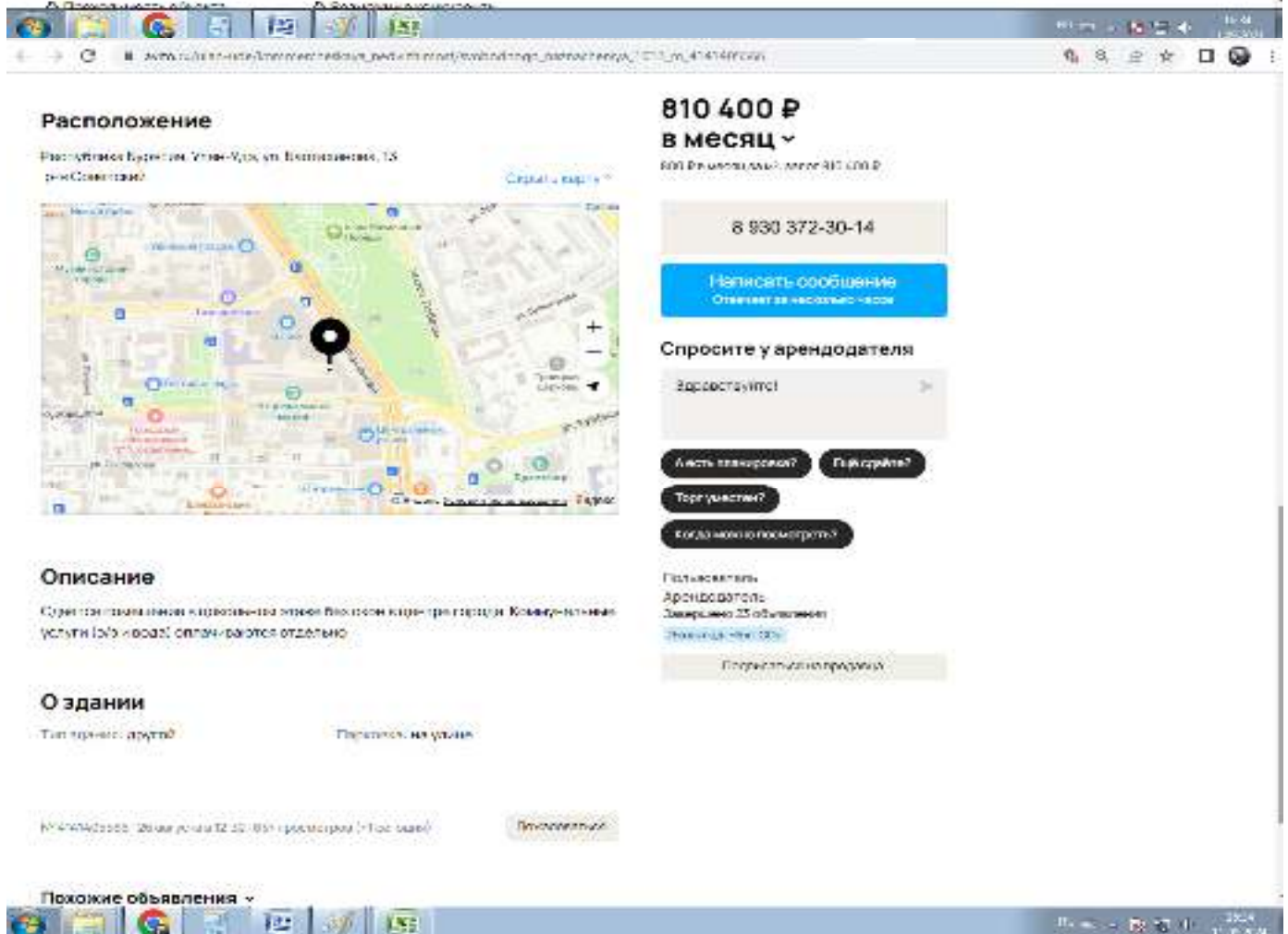
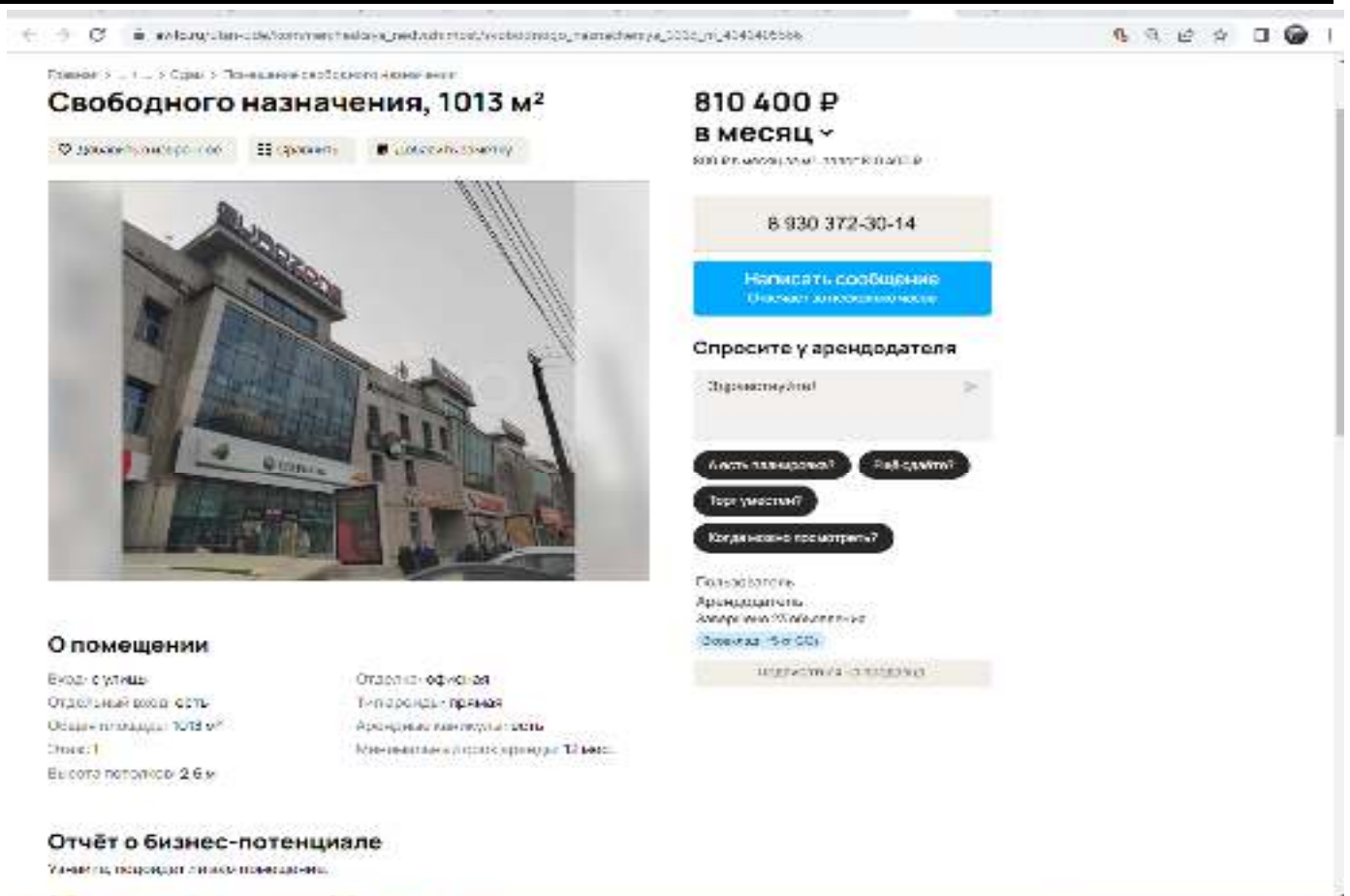
Тип здания: торговый центр

Передок: на улице

№ 3565056566 - 14 августа 12:05 - 2020 просмотров (13 секунд) | 100% доверия

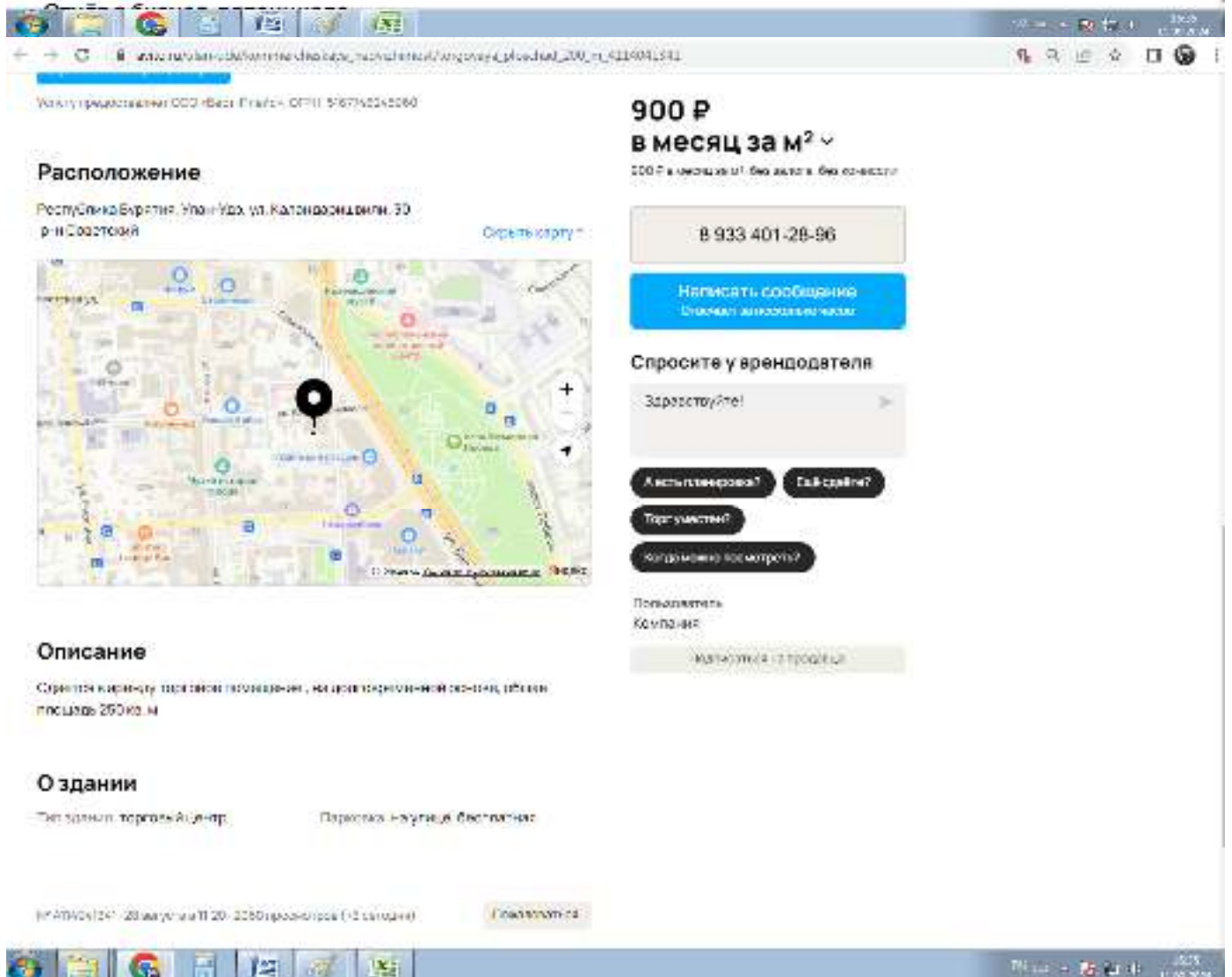
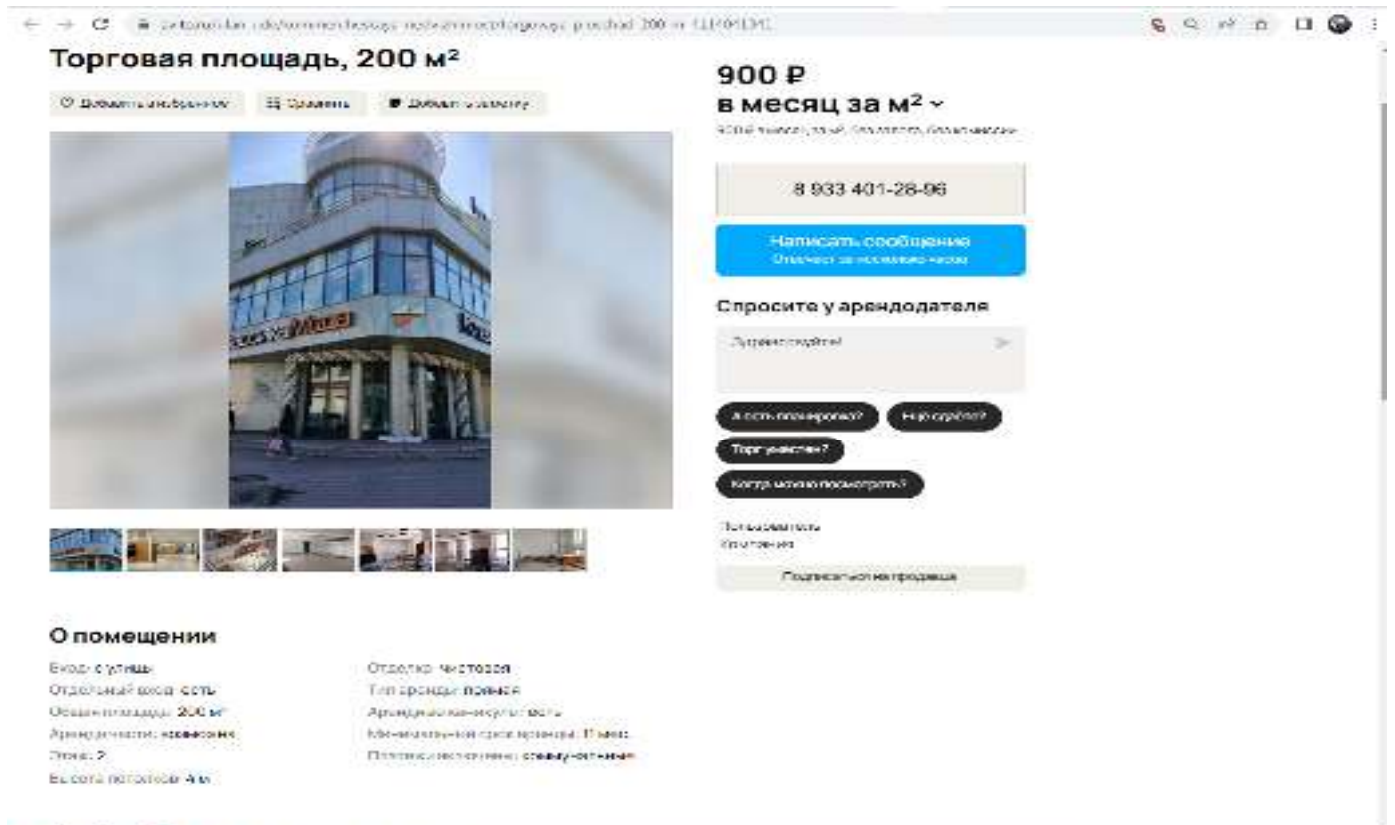
https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/svobodnogo\_naznacheniya\_500\_m\_3565056566

Рис. 23. Предложения об аренде дата предложения 14.08.2024г.



[https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/svobodnogo\\_naznacheniya\\_1013\\_m\\_4141405566](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1013_m_4141405566)

Рис. 24. Предложения об аренде дата предложения 26.08.2024г.



[https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\\_nedvizhimost/torgovaya\\_ploschad\\_200\\_m\\_4114041341](https://www.avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_200_m_4114041341)

Рис. 25. Предложения об аренде дата предложения 28.08.2024г.

Таким образом среднее значение арендных ставок составит  $(700+800+900)/3 = 800$  руб, без учета НДС и коммунальных платежей, так же стоит отметить, что нет зависимости от площади, от этажности.

### Определение потенциального валового дохода

#### Определение действительного валового дохода

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

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Потери от недоиспользования связаны с конструктивными особенностями здания, функциональными назначениями помещений.

Потери от недозагрузки помещений связаны с неполной сдачей в аренду в течение года площадей объекта оценки, простаивание помещений в течение поиска новых арендаторов, недогрузка определяется «доходностью» местоположения. Объект оценки в зависимости от классности торгово-офисных объектов относится к свободным объектам. Учитывая не всю занятость помещения, потери от неполной сдачи при сдаче помещения в аренду будут учитываться на среднем уровне.

**Корректировка на недозагрузку** принята по Справочнику оценщика недвижимости «торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфер Л.А., 2023 год, в размере минимального значения расширенного интервала на неактивном рынке 11,9%., так как помещения используются достаточно хорошо и полностью.

**Справочник оценщика недвижимости-2023. Торговая недвижимость. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия.**

Таблица 10. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади	22,8%	11,9%	33,7%
2. Стрит-ритейл	20,5%	10,1%	30,9%

Рис. 26. Фрагмент Справочника оценщика недвижимости. 2023г.

#### Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные
- условно-переменные (эксплуатационные)
- расходы (резерв) на замещение

К *условно-постоянным* относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, расходы на страхование имущества. К *условно-переменным* расходам относят расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории, вывоз мусора.

В данном случае определенный ПВД не включает текущий ремонт. Требуется выделение операционных расходов на управленческие расходы: зарплата управляющего, бухгалтера, юриста, расходы на замещение, затраты на содержание территории, налоги за недвижимость, страхование.

С учетом того, что оценка выполняется на ретроспективную дату с известными в прогнозный период операционными расходами. По расширенному интервалу процент **операционных расходов** составит Эксплуатационные платежи за минусом 2,0% (интернет и связь, так как часто коммунальные платежи платит арендатор) и Прочие расходы итого  $=9,6\%+13,6\% = 23,2\%$  (Справочник оценщика недвижимости «Операционные расходы для коммерческой недвижимости», под редакцией Лейфер Л.А., 2024год).


	СПРАВОЧНИК	ОЦЕНЩИКА	НЕДВИЖИМОСТИ-2024.
	ОПЕРАЦИОННЫЕ	РАСХОДЫ	ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ
	КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.		

Таблица 7. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Коммунальные платежи</b>			
Электричество	6,5%	4,2%	8,8%
Водоснабжение и канализация	2,8%	1,5%	4,0%
Отопление	5,0%	3,0%	6,9%
<b>Итого коммунальные платежи</b>	<b>14,3%</b>	<b>8,8%</b>	<b>19,7%</b>
<b>Эксплуатационные платежи</b>			
Уборка внутренних помещений	3,1%	1,8%	4,4%
Интернет и средства связи	2,0%	1,1%	2,9%
Охрана и обеспечение безопасности	2,5%	1,5%	3,6%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	1,6%	3,8%
Содержание территории и вывоз мусора	1,9%	1,0%	2,8%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,3%	1,7%	4,9%
<b>Итого эксплуатационные платежи</b>	<b>15,6%</b>	<b>8,8%</b>	<b>22,4%</b>
<b>Прочие расходы:</b>			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	9,6%	5,3%	13,9%

Рис. 27. Фрагмент Справочника оценщика недвижимости 2024. Операционные расходы.

Расчет чистого операционного дохода производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{Пз} - \text{Ро}),$$

где ПВД - потенциальный валовой доход, руб/год;

Пз - потери от недозагрузки, неиспользования, потери при сборе арендной платы, руб/год;

Ро - операционные расходы, руб/год

**Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени**

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости определяется по следующей формуле:

$$\text{СДП} = \text{ЧОД} / \text{К}$$

где СДП – стоимость единого объекта недвижимости;

ЧОД – чистый операционный доход;

К – коэффициент капитализации.

Значение **коэффициента капитализации (ставки капитализации)** определено на основе аналитических данных из Справочника оценщика недвижимости «торговая недвижимость и сходные типы объектов, для доходного рынка», под редакцией Лейфер Л.А., 2023 год. Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Расширенный интервал значений текущей доходности для объектов свободного назначения, составляет от 7,3% до 14,8%. В данном случае величина составит 11%.

Таблица 23. Значения текущей доходности недвижимости в зависимости от типа торговой недвижимости. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них, торговые площади. Респонденты - эксперты-оценщики

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	9,5%	5,7%	13,2%
2	Санкт-Петербург	11,6%	7,8%	15,3%
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	11,8%	8,1%	15,6%
4	города с населением 500-1000 тыс. чел.	11,1%	7,9%	14,4%
5	города с населением до 500 тыс. чел.	11,0%	7,3%	14,8%

Используемое значение ставки капитализации соответствует рыночным условиям на дату оценки.

Расчет стоимости Единого объекта недвижимости (так как в аналогичном торговом центре расположенном рядом нет зависимости от этажности, то расчет будет произведен на всю площадь оцениваемых объектов в совокупности), путем капитализации чистого операционного дохода за год, представлен в таблице ниже.

Таблица 26. Определение справедливой стоимости нежилого помещения

Наименование показателя	Значение	Аргументы	
		3	4
1	2	3	4
<b>1. Потенциальный валовой доход (PGI)</b>	---	<b>Количество</b>	<b>Арендная ставка за объект, руб./мес за кв.м.</b>
Сдача в аренду объекта оценки, руб./год	23 358 720	2433,2	800
<b>ИТОГО, потенциальный валовой доход, руб./год</b>	<b>23 358 720</b>	---	---
<b>2. Действительный валовой доход (EGI)</b>	---	---	---
Потери от недоиспользования и потери при сборе арендной платы (V&L)	---	<b>Прогнозируемый процент от потенциального валового дохода</b>	---
Потери от недоиспользования и потери при сборе арендной платы, руб./год	-2756329	11,90%	---
<b>ИТОГО, потери от недоиспользования и потери при сборе арендной платы, руб./год</b>	<b>-2756329</b>	---	---
<b>ИТОГО, действительный валовой доход, руб./год</b>	<b>20 602 391</b>	---	---
<b>3. Чистый операционный доход (NOI)</b>			---
Эксплуатационные расходы	-5 419 223	23,2%	---
Налог на имущество, руб./год		---	---
Налог на землю, руб./год	0	---	---
<b>ИТОГО, эксплуатационные расходы, руб./год</b>	<b>-5 419 223</b>	---	---
<b>ИТОГО, чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>15 183 168</b>	---	---
<b>4. Итоговый расчет стоимости оцениваемого объекта доходным подходом</b>	---	---	---
Чистый операционный доход, руб./год		15 183 168	
Ставка капитализации стоимости, %		11,00%	
<b>ИТОГО, рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (округленно), руб.</b>		<b>138 029 000 с учетом округления 138 030 000 рублей. 138 030 000/ 2433,2 кв.м. = 56 727 руб./ кв.м.</b>	

Таким образом, справедливая стоимость удельного показателя стоимости 1 кв.м.нежилых помещений, рассчитанная в рамках доходного подхода составляет с учетом округления (и без НДС):

**56 727 рублей.**

Таким образом, в процентном соотношении на площадь всех помещений (2433,2 кв.м., стоимостью 138 030 000 руб.) приходится 0,038 стоимости земельного участка.

$5\,220\,000 / 138\,030\,000 = 0,038$

Таблица 27. Итоговая таблица в рамках доходного подхода

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	6 640 000	0,038	250 000	6 390 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	8 530 000		320 000	8 210 000

Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	16 650 000		630 000	16 020 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	18 060 000		685 000	17 375 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	19 590 000		740 000	18 850 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	21 150 000		800 000	20 350 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	22 840 000		865 000	21 975 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	24 570 000		930 000	23 640 000
<b>Итого</b>	<b>138 030 000</b>		<b>5 220 000</b>	<b>132 810 000</b>

Справедливая стоимость оцениваемого недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Балтахинова, дом. 13, рассчитанная в рамках доходного подхода, составляет с учетом округления :

**138 030 000**

**(сто тридцать восемь миллионов тридцать тысяч) рублей**

**В том числе справедливая стоимость земельного участка общей долевой собственностью**

**24 395/43 458**

**5 220 000**

**(пять миллионов двести двадцать тысяч) рублей.**

#### 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: 145 580 000 в том числе рыночная стоимость земли 5 220 000 рублей.
- доходным подходом: 138 030 000 рублей в том числе рыночная стоимость земли 5 220 000 рублей

#### Обоснование выбора использованных весов

Ранее, различными методами в рамках различных подходов Оценщику удалось найти несколько ориентиров рыночной стоимости имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком метода расчета с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед оценщиком задачи настоящей оценки.

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

- найдем сумму баллов каждого подхода;

- найдем сумму баллов всех используемых для оценки подходов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес данного подхода в процентах;

- на основе округленных весов рассчитаем обобщенную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный все подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. В данном случае согласование требуется только для нежилого помещения, земельный участок был определен в рамках одного сравнительного подхода .

Таблица 28. Обобщение результаты оценки ( для согласования стоимости помещений)

Подход	Затратный	Доходный	Сравнительный
Величина ориентира, руб.	Не применялся	132 810 000	140 360 000
Критерий	Баллы		
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	0	3	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	0	3	3



Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/ продавца	0	3	3
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	0	3	3
Итого сумма баллов для данного подхода	0	12	12
Подход применялся?	Нет	да	да
Сумма баллов	24		
Вес подхода, %	0,0%	50,0%	50,0%

Оценщиком выбрана четырех балльная система факторов. По каждому фактору каждому из использованных методов присваивается:

0 баллов – если данный метод совершенно не удовлетворяет критериям данного фактора;

1 балл – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать недостаточной, ниже средней, хуже обычной, не вполне достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

2 балла – если данный метод удовлетворяет критериям данного фактора в степени, которую Оценщик может считать вполне допустимой, средней, обычной, достаточной для обычного доверия результатом данного метода;

3 балла – если данный метод более чем достаточно удовлетворяет критериям данного фактора.

Примечание : на момент оценки рынок недвижимости очень неактивный, присутствует искусственное завышение цен, с учетом экономической ситуации в стране, реальные цены практически не отражены, цены по сделкам неизвестны, поэтому говорить о том, какой метод определения стоимости наиболее точно отражает стоимость объектов, затруднительно. Рынок аренды на текущий момент так же имеет признаки неактивности, из-за нестабильности в бизнесе, помещения пустуют, многие снижают арендные платежи, многие наоборот. Так же учитывается отсутствие закономерностей и факторов оказывающих влияние на арендную ставку, собственники помещений сами устанавливают цены не опираясь на статистические данные, на различие этажности, по площади и многое другое.

**Таблица 29. Согласование и итоговое значение стоимости недвижимости**

Объект права	Справедливая стоимость в рамках сравнительного подхода руб	Справедливая стоимость в рамках доходного подхода руб	Согласованная Справедливая стоимость руб. ( Сравнительный подход *50% + Доходный подход *50%)
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	8 700 000	6 390 000	7 545 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	10 420 000	8 210 000	9 315 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	17 430 000	16 020 000	16 725 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	17 650 000	17 375 000	17 510 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	19 150 000	18 850 000	19 000 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5	20 670 000	20 350 000	20 510 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	22 320 000	21 975 000	22 150 000
Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7	24 020 000	23 640 000	23 830 000
<b>ИТОГО без учета стоимости земельного участка</b>	140 360 000	<b>132 810 000</b>	<b>136 585 000</b>
Стоимость земельного участка			<b>5 220 000</b>
Итоговая стоимость всего недвижимого имущества			<b>141 805 000</b>

**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):**

**141 805 000**

**(сто сорок один миллион восемьсот пять 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.	03:24:011206:420	5 220 000
2	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 117 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение I: 1-10. Этаж: 1	03:24:011206:2025	7 545 000
3	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 150.3 кв.м., номера на поэтажном плане: помещение XII: 1-7. Этаж: 1	03:24:011206:2024	9 315 000
4	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 293.6 кв.м., номера на поэтажном плане: II: 1-5. Этаж: 2.	03:24:011206:1767	16 725 000
5	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 318.4 кв.м., номера на поэтажном плане: III: 1-6. Этаж: 3.	03:24:011206:1766	17 510 000
6	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 345.3 кв.м., номера на поэтажном плане: IV: 1-4. Этаж: 4.	03:24:011206:1768	19 000 000
7	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 372.8 кв.м., номера на поэтажном плане: V: 1-4. Этаж: 5.	03:24:011206:1772	20 510 000
8	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 402.6 кв.м., номера на поэтажном плане: VI: 1-6. Этаж: 6.	03:24:011206:1770	22 150 000
9	Нежилое помещение, назначение: нежилое. Площадь: общая 433.2 кв.м., номера на поэтажном плане: VII: 1-4. Этаж: 7.	03:24:011206:1769	23 830 000
<b>10</b>	<b>Итого</b>		<b>141 805 000</b>

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./

**13 сентября 2024 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 -2023г.. торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород, 2023.
20. Справочник оценщика недвижимости -2023г.. торговая недвижимость и сходные типы объектов, Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.. Нижний Новгород, 2023.
21. Справочник оценщика недвижимости -2024г..Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Нижний Новгород, 2024

Приложение 1 Фотографии объектов

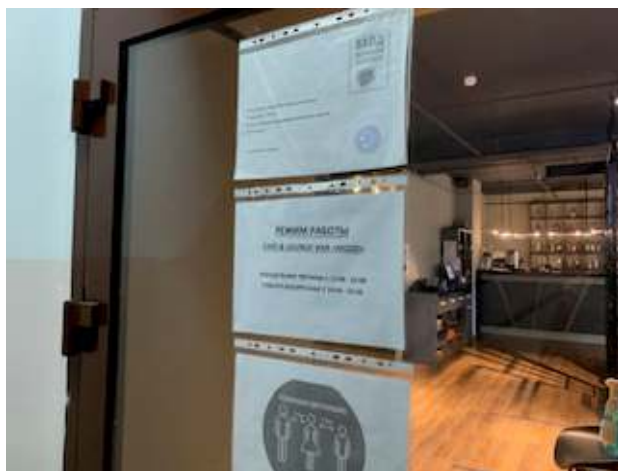


помещения на 1 ом этаже

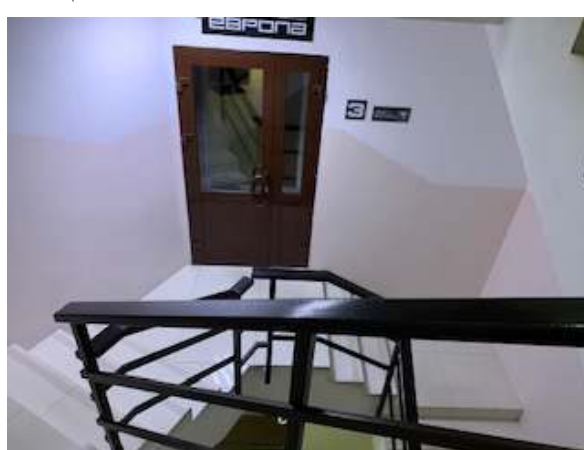




Входная дверь на 2-ой этаж.



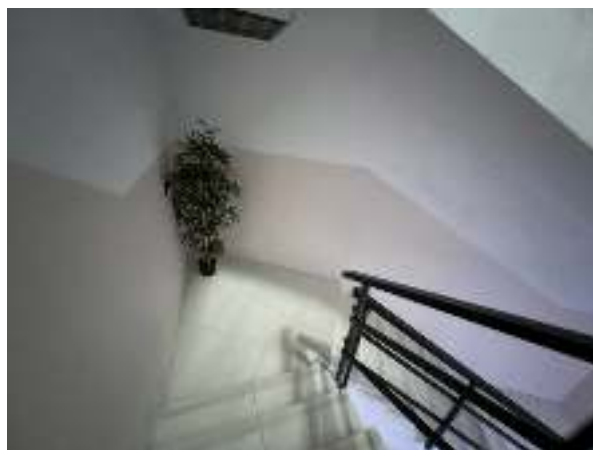
помещение было закрыто Помещения на 2-ом этаже

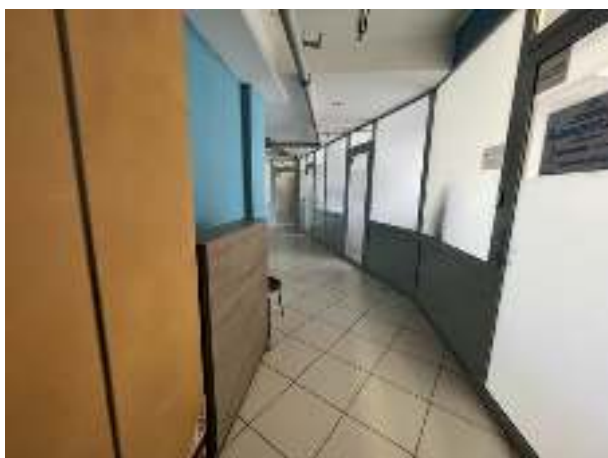


Входная дверь на 3-ий этаж.

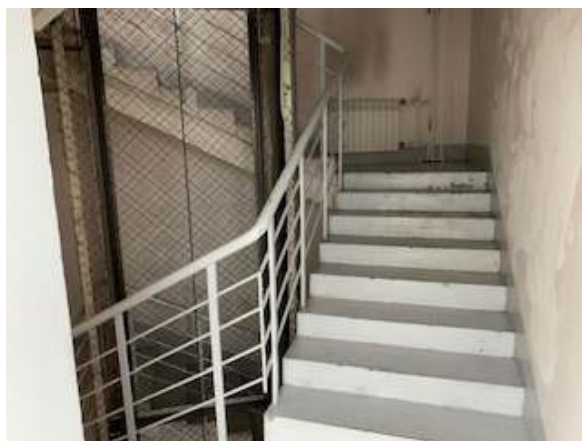


Входная дверь 4 этаж







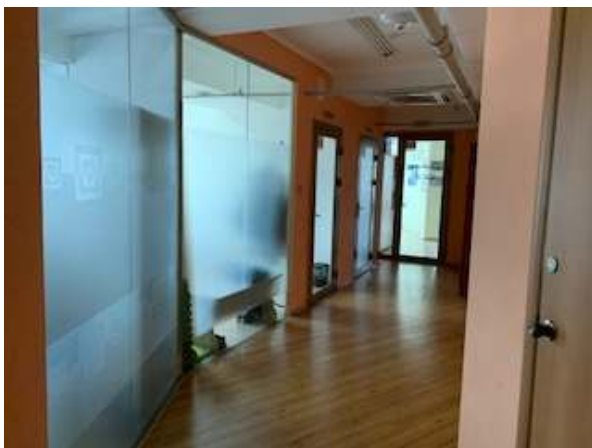
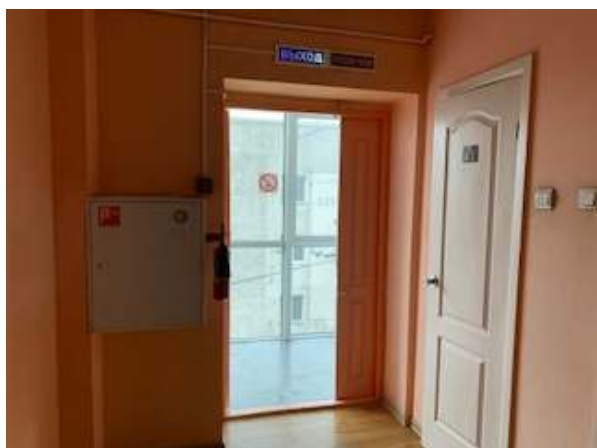
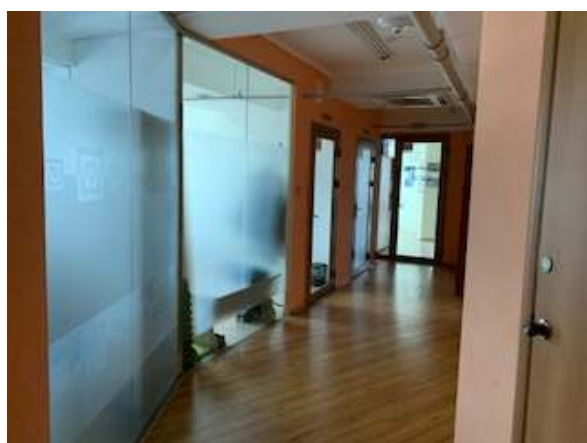


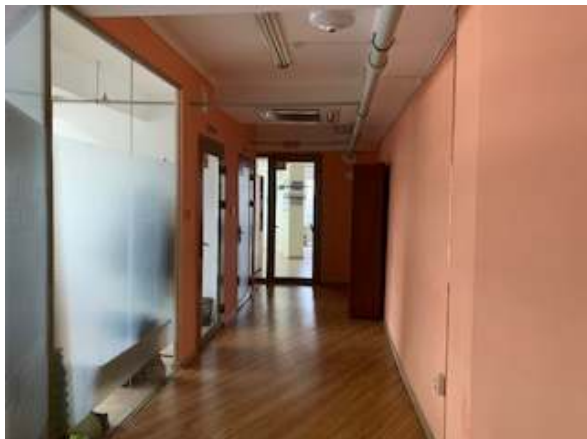
Помещения 4 этаж.



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

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

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

Регистратор:

/ Быхаева Е. В. /

03-АА 624117



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

Дата выдачи: 15.03.2010 г.

**Документы-основание:**

Справка об приобретении инвестиционных паев ООО «Турецкая» лист № ГИИ-2003-2010х  
Акт о государственной регистрации ипотеки от 24.03.2010 г.  
Протокол № 02/11/2009 от 11.03.2009 г. Управления Управления Федеральной службы  
регистрации «Кавказ» от 02.11.2009 г. Дата регистрации: 02.12.2010 г. Номер свидетельства:  
4721-04119777.

**Субъект (субъекты) права:**

Истец ООО «Турецкая» паев ООО «Турецкая» и право собственности на объект недвижимости  
Юридический адрес: объект недвижимости и данные о нем, зарегистрированные  
Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 172-ФЗ «О государственной регистрации права  
на недвижимое имущество и сделок с ним», исключаются из обременения данных объектов  
с учетом их статуса инвестиционных паев в результате государственной регистрации отмены  
счета ООО «Турецкая» инвестиционных паев.

Имя права: ипотека (ипотека) собственности

**Объект права:**

Недвижимое имущество, недвижимое имущество (земельный участок 3184 кв. м, номер по  
состоянию кадастра № 03-03/01082/2010-299)  
Адрес (наименование):  
Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Индустриальная, дом № 17

Кадастровый (или условный) номер:  
03-03/01082/2010-299

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

и нет в Едином государственном реестре недвижимости, а также ипотека (ипотека) с оговоркой от  
15.04.2010 г. кадастра, номер регистрации № 03-03/01082/2010-308

Регистратор:

Иванов С. И.



03-АА 624116

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

Дата выдачи: 15.04.2010 г.

**Документы-основания:**

Заявка на приобретение инвестиционных паев для физических лиц №1 от 29.03.2010 г.  
Акт приема-передачи недвижимого имущества от 29.03.2010 г.  
Практика доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом  
недвижимости "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. Балдахинова, 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  
подземному плану: VI-1-6. Этаж: 6.  
Адрес (местоположение):  
Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ботаникова, дом №13

**Кадастровый (или условный) номер:**

03-03-01/030/2010-302

**Существующие ограничения (обременения) права:** Доверительное управление

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

Регистратор:

Болоска Е. В.

03-АА 624118



Генеральный директор  
Евсеевич В.В.

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 20.07.2010 г.

### Документы-основания:

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 (объекты) права:

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

Вид права: общая долевая собственность

### Объект права:

Нежилая постройка, нежилое помещение, нежилое Помещение, общая 433,2 кв.м., нежилая  
постройка планир. 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  
20.07.2010 г. сделана запись регистрации № 05-07-01/170/2010-157

Регистрация:

Лист № 1 из 2

03-АА 013740



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

**КОПИЯ**

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**  
 на нежилое здание (многоэтажное)

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

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

Адрес (местонахождение):

Регион Республика Бурятия

Район \_\_\_\_\_

Город (пр. поселение) г. Улан-Удэ

Район города Советский

Улица Балгахинова, № 13

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

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

**СОГЛАСОВАНО**

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

Подпись собственника (Ф.И.О.):

подпись  
 М.П.

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

Подпись (подпись, Ф.И.О.)





I. Сведения о границах земли собственности

Дата регистрации	Единица измерения площади земельного участка, оформленного в виде собственности	Содержание документа, подтверждающего границы собственности	Формат документа	Идентификационный номер документа	Идентификационный номер документа
1	2	3	4	5	6
21.06.2024	Гектары, Вечное пользование	С/У № 10/001/2024 от 21.06.2024 года № 10/001/2024 от 21.06.2024	1	2024/001/001	

II. Описание земельного участка площадью, м<sup>2</sup>

№ участка	Площадь участка			Площадь участка, занятая объектом недвижимости		Итого			
	общая	земельная	иная	общая	иная	общая	земельная	иная	иная
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

III. Конструктивные элементы здания, строения, сооружения

№	Наименование	Материал	Состояние	Классификация	Площадь		Объем		Высота		Длина		Примечания
					общая	чистая	общий	чистый	общая	чистая	общая	чистая	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Здание	Кирпич	хорошее	1	100	80	1000	800	3	3	10	10	
2	Строение	Дерево	хорошее	2	50	40	500	400	2	2	5	5	
3	Сооружение	Железобетон	хорошее	3	20	15	200	150	1	1	2	2	

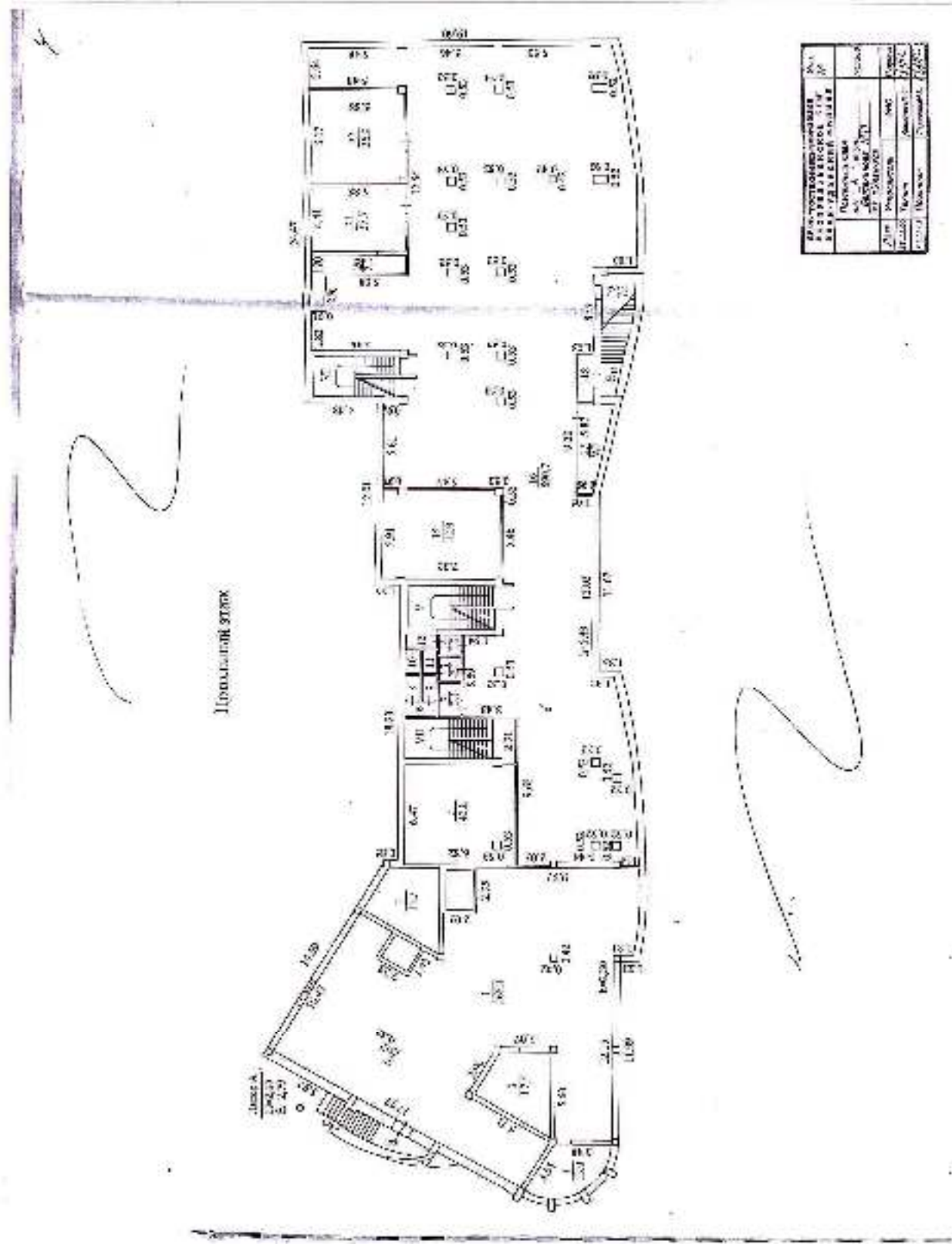
IV. Общие сведения

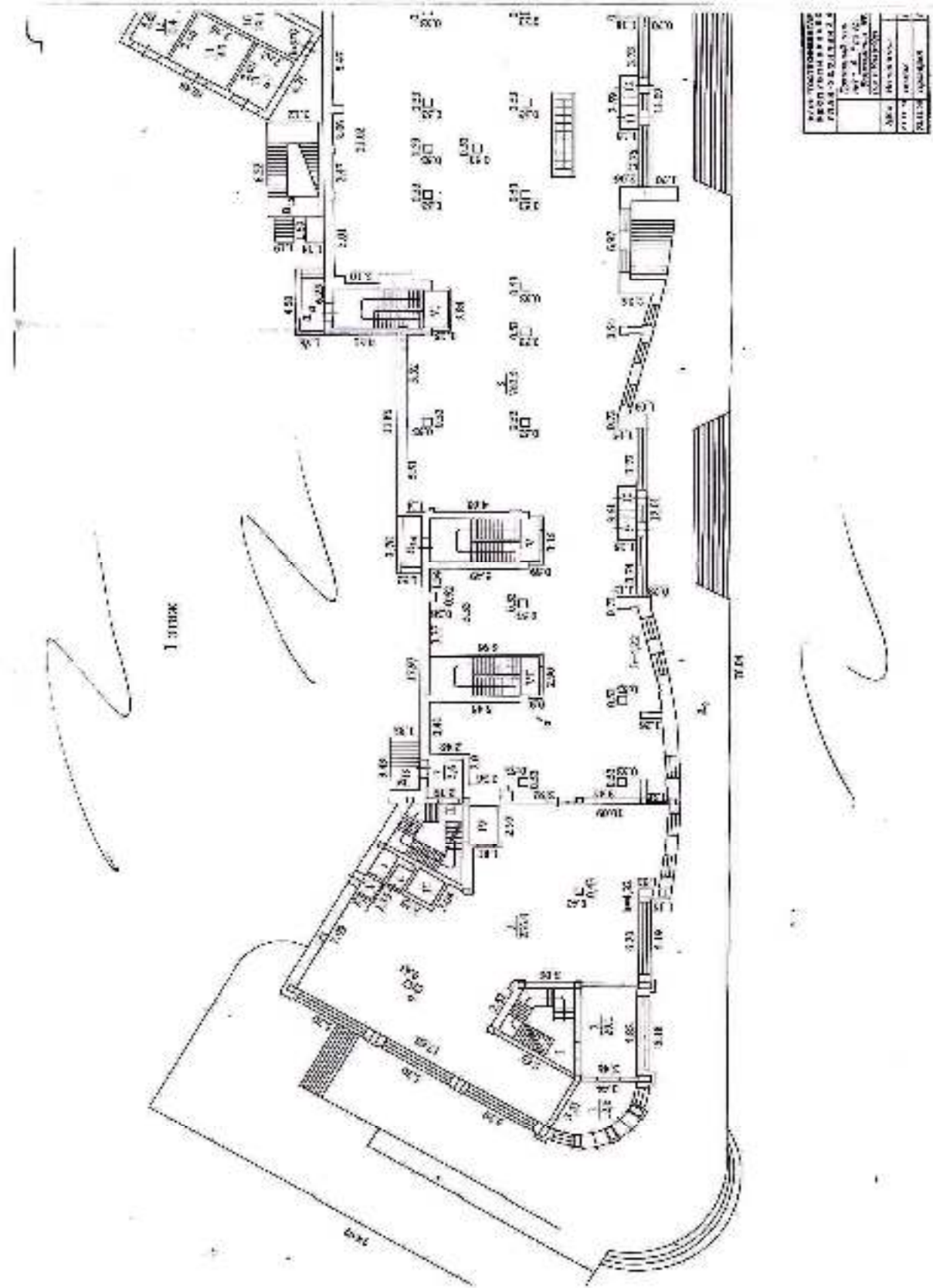
Назначение	Культурно-торговый комплекс
Нормативное наименование	Ген. план района
Ген. план района	1:200
Коды объектов (местоположение)	

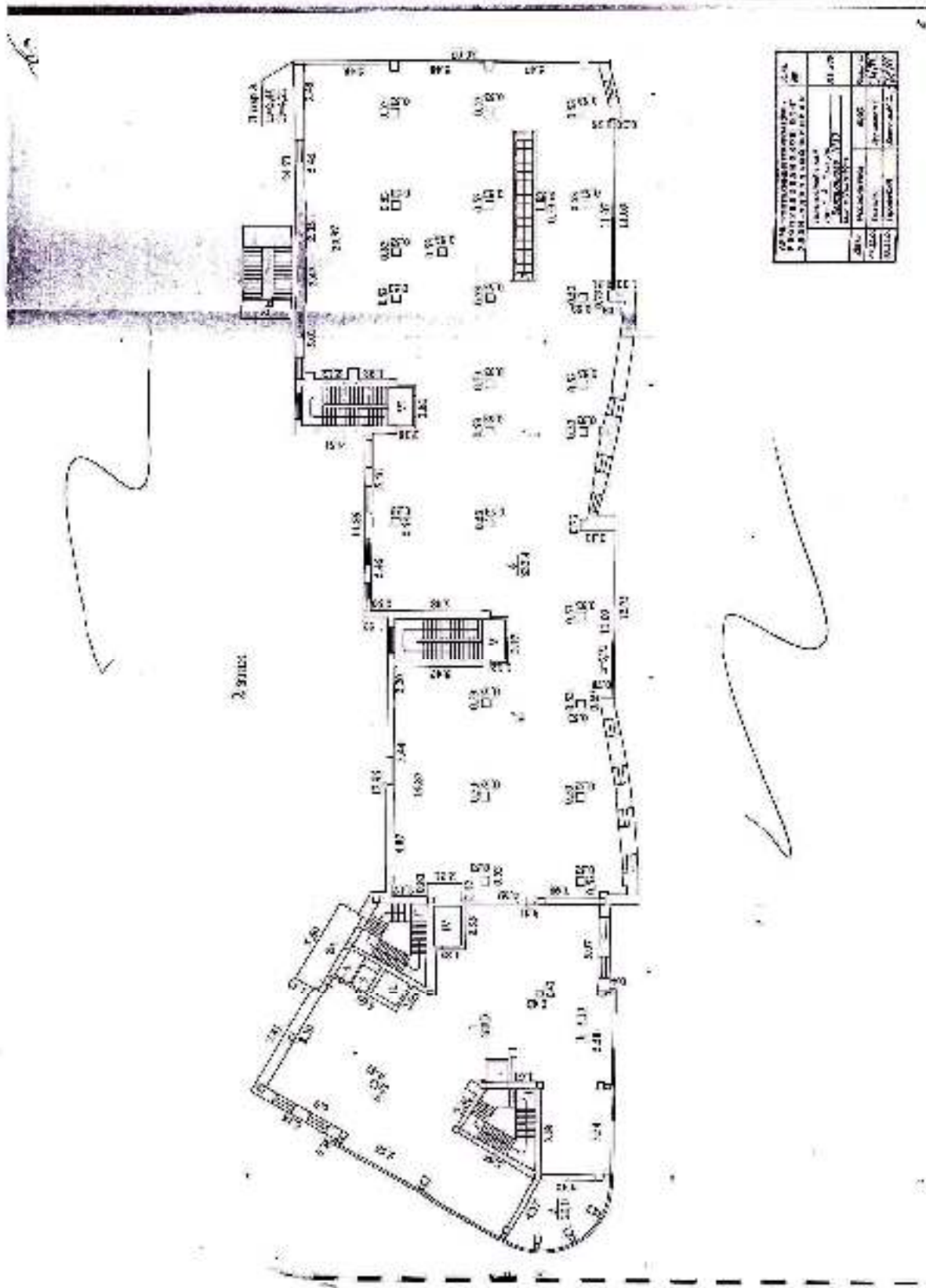
V. Метрические площади и объемы зданий и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

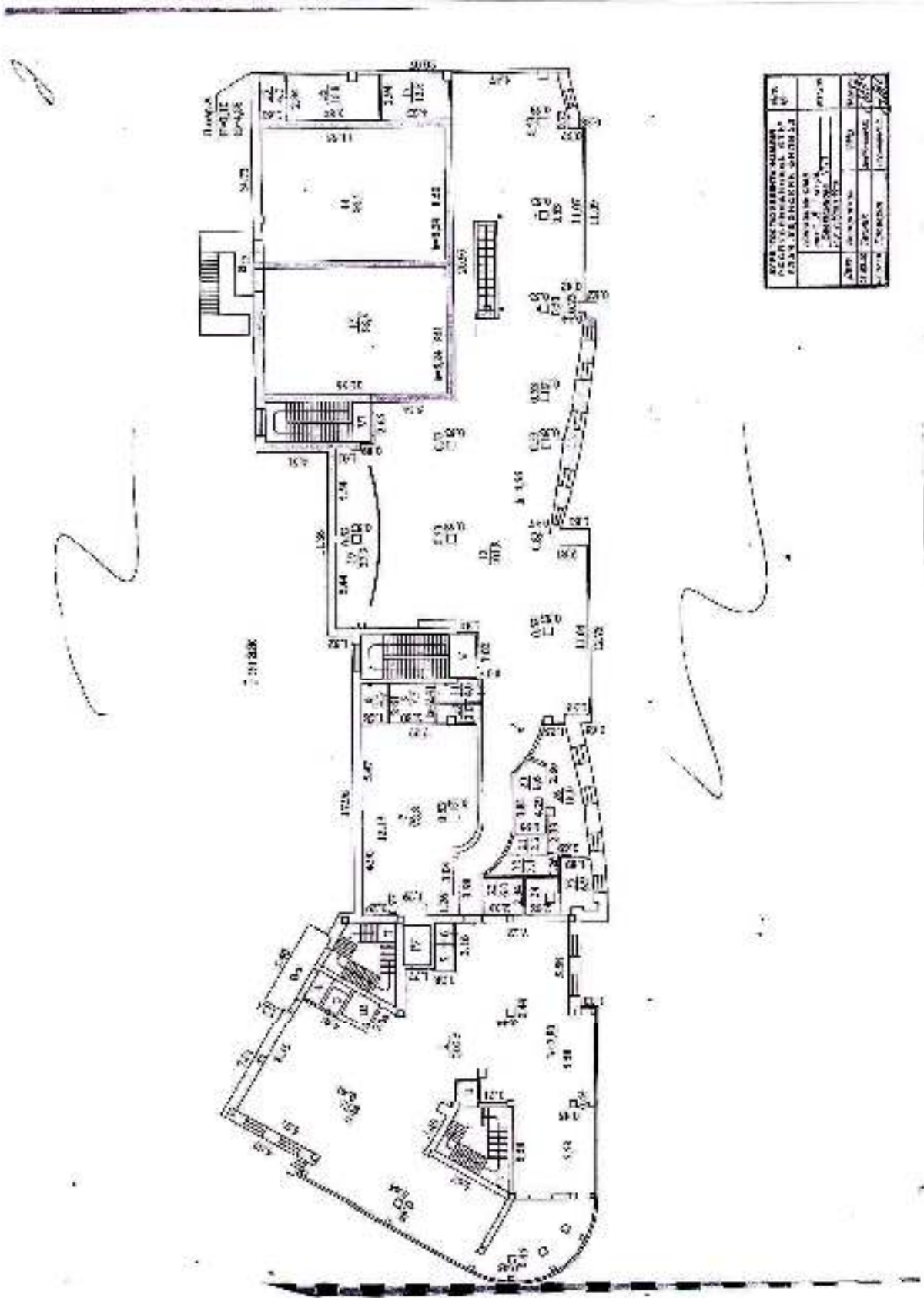
Литера	Наименование	Формулы для расчета по различным параметрам	Площадь	Высота	Объем	
1	2	3	4	5	6	
<b>Литера А, А1 Культурно-торговый комплекс</b>						
А	Основное строение	336,1	1 этаж	336,1	1,52	510
А	Основное строение	380,7	2 этаж	380,7	1,9	723
А	Дополнительное строение	7,1		7,1	1	7,1
А	Дополнительное строение	939,8		939,8	1,51	1419
А	Дополнительное строение	665,8	1 этаж	665,8	1,1	732
А	Основное строение	945,3		945,3	1,56	1473
А	Основное строение	434,9	6 этаж	434,9	1,11	483
А	Основное строение	636,1		636,1	1,57	1000
А	Основное строение	163,3	3 этаж	163,3	1,1	180
А	Основное строение	197,1	6 этаж	197,1	1,11	219
А	Дополнительное строение	328,1	7 этаж	328,1	1,11	364
А	Основное строение	659,8	11 этаж	659,8	1,69	1117
А	Основное строение	382,7	9 этаж	382,7	1,1	421
А	Основное строение	374,8	10 этаж	374,8	1,1	412
			<b>Итого по литере А</b>	<b>8320,8</b>		<b>11776</b>
А	Подвалы в 1 этаж	365		365	1,6	584
А	Воздушной этаж	917,0		917,0	1,72	1578
			<b>Итого по литере А1</b>	<b>1282,7</b>		<b>2152</b>
а	Воздушной этаж	1,8		1,8		
а1	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а2	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а3	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а4	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а5	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а6	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а7	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а8	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а9	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а10	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а11	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а12	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а13	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а14	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а15	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а16	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а17	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а18	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а19	Воздушной этаж	9,3		9,3		
а20	Воздушной этаж	9,3		9,3		
			<b>Итого по литере А, А1 Культурно-торговый комплекс</b>	<b>12553,2</b>		<b>13928</b>

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

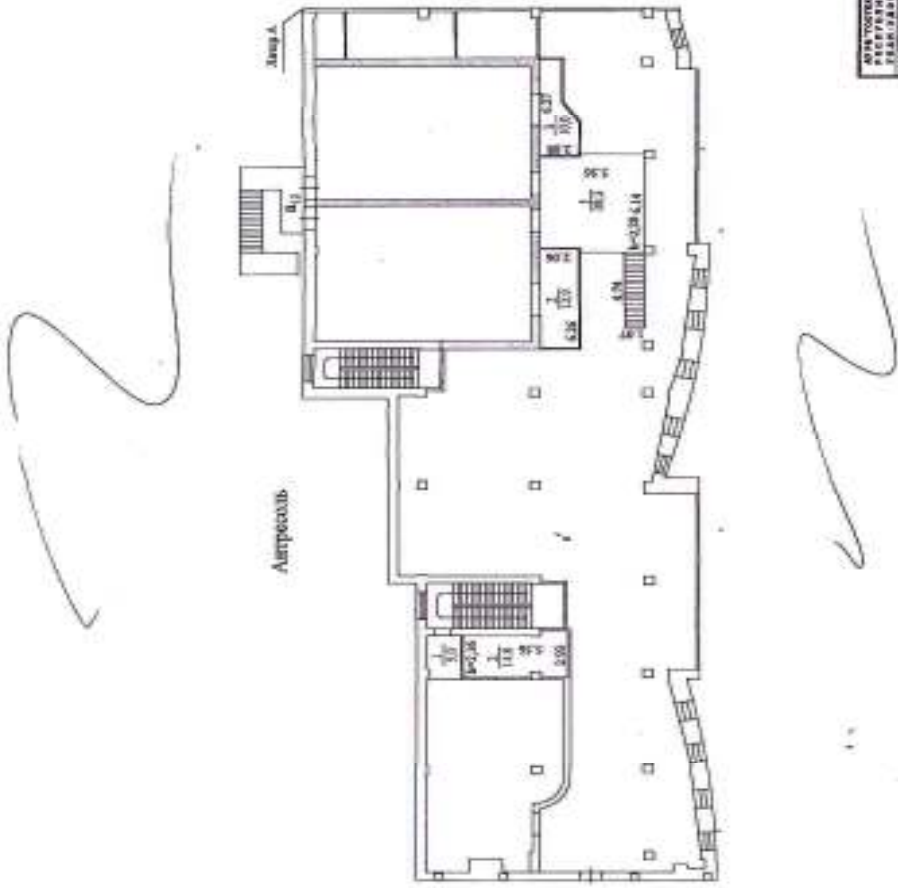




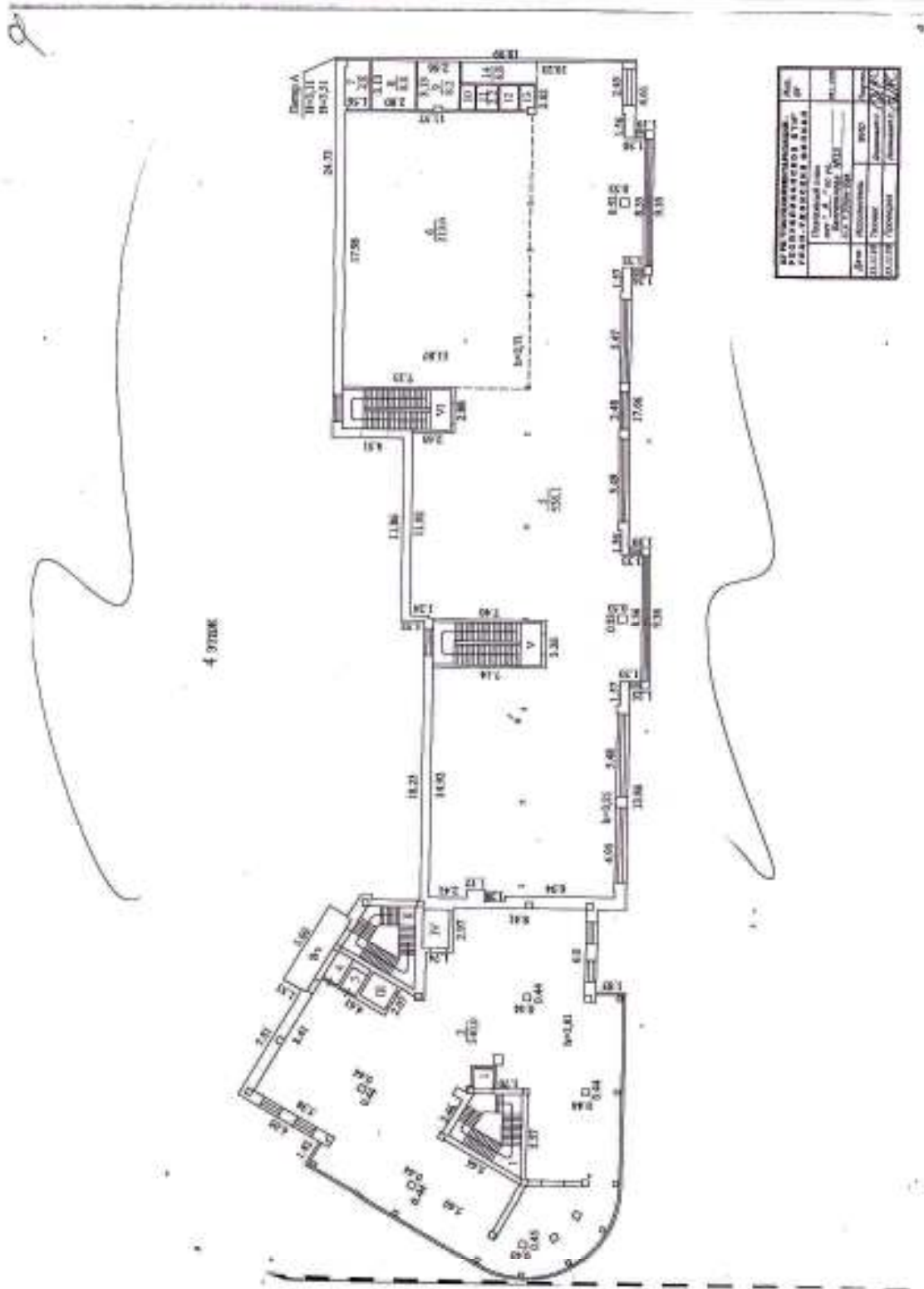




8.



ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ «ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ»		ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ «ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ»	
№	№	№	№
10.08	10.09	10.10	10.11
10.12	10.13	10.14	10.15
10.16	10.17	10.18	10.19
10.20	10.21	10.22	10.23
10.24	10.25	10.26	10.27
10.28	10.29	10.30	10.31
10.32	10.33	10.34	10.35
10.36	10.37	10.38	10.39
10.40	10.41	10.42	10.43
10.44	10.45	10.46	10.47
10.48	10.49	10.50	10.51
10.52	10.53	10.54	10.55
10.56	10.57	10.58	10.59
10.60	10.61	10.62	10.63
10.64	10.65	10.66	10.67
10.68	10.69	10.70	10.71
10.72	10.73	10.74	10.75
10.76	10.77	10.78	10.79
10.80	10.81	10.82	10.83
10.84	10.85	10.86	10.87
10.88	10.89	10.90	10.91
10.92	10.93	10.94	10.95
10.96	10.97	10.98	10.99
10.100	10.101	10.102	10.103



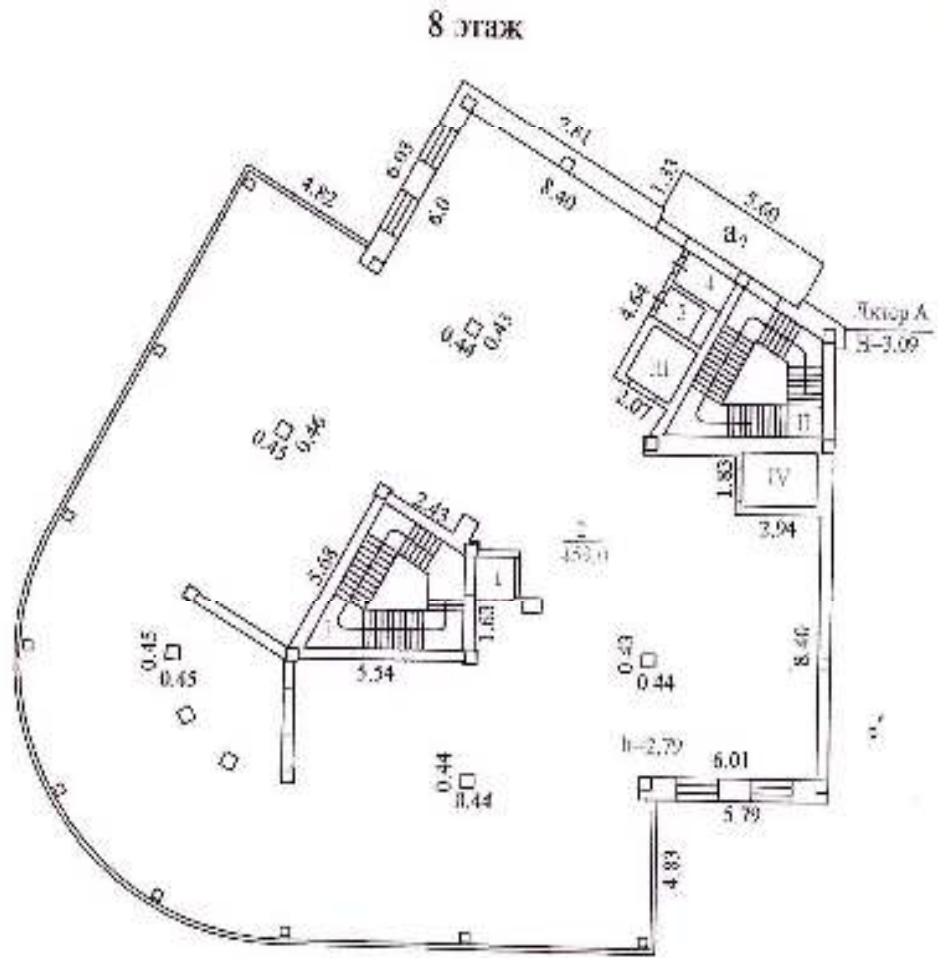








B.



*(Handwritten signature)*

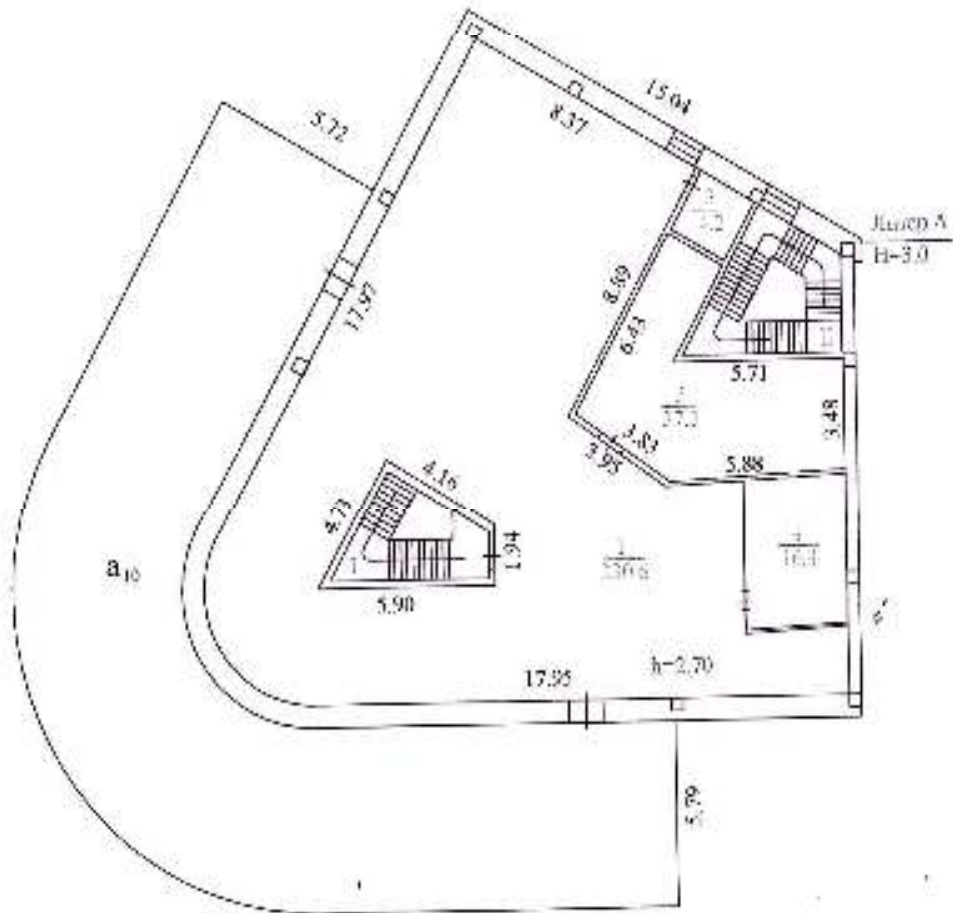
7 этаж

АУРЭ ГОСТИНИЦАРИЗМАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВТИ УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			№№ №
	Поступил в учет до № А по ул. Волынского 1913 г. Улан-Удэ		№ 200
Дата	Материал	ФИС	Коррек.
07.09.05	Техник	Должност.	3/1/0
01.09.07	Проверка	Должност.	3/1/0



18

10 этаж



АУРБ "ГОСТЕХИНВЕНТОРИЗАЦИЯ - РЕСПУБЛИКАНСКОЕ ВТН" УЛАН-УДЭНСКИЙ ФИЛИАЛ			Инд. №
Дата	Исполнитель	ЮРС	Перевод
03.02.16	Галкин	Дорожников С.	С/П/К
03.02.16	Проверки	Дорожников С.	С/П/К

16

VI. Экспликация к поэтажному плану

Дата записи	Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Номер по плану	Наименование	Площадь по внутреннему обмеру, м <sup>2</sup>				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	4,2		4,2		
				V	Лестничная клетка	19,3		19,3		
				VI	Лестничная клетка	18		18		
				VII	Лестничная клетка	17,5		17,5		
				Итого:		81,7		81,7		
		2		1	Тамбур	1,7		1,7		3,1
				2	Офис	268,2	268,2			
				3	Санузел	1,6		1,6		
				4	Санузел	2,1		2,1		
				5	Офис	20	20			
				6	Торговый зал	812,4	812,4			3,91
				7	Осциллятор	13,9		13,9		
				Итого по этажу:		1139,9	1120,6	19,3		
				I	Лестничная клетка	14,4		14,4		3,1
				II	Лестничная клетка	14,4		14,4		
				III	Лифт	3,2		3,2		
				IV	Лифт	4,2		4,2		
				V	Лестничная клетка	19,8		19,8		3,91
				VI	Лестничная клетка	18		18		
				Итого:		74,1		74,1		
		3		1	Тамбур	1,6		1,6		2,8

			2	Офис	319,5	319,5		2,8
			3	Склад	1,7		1,7	
			4	Склад	2,1		2,1	
			5	Склад	2		2	
			6	Склад	1,5		1,5	
		XI	7	Земельный участок	78,8	78,8		4,56
			8	Склад	4,3		4,3	2,4
			9	Склад	7,3		7,3	
			10	Склад	3		3	
			11	Склад	4		4	
			12	Офис	401,8		401,8	4,56
			13	Земельный участок	98,5	98,5		5,24
			14	Земельный участок	98,1	98,1		
			15	Склад	4,7		4,7	4,56
			16	Склад	16,8		16,8	
			17	Склад	12,6		12,6	
			18	Эскалатор	9		9	
			19	Вар	27,9	27,9		
			20	Месячные коммунальные услуги по электроснабжению	8,6		8,6	
			21	Гардеробная	3,6		3,6	
			22	Коридор	5,1		5,1	
			23	Кладовая комната	6		6	
			24	Месячные коммунальные услуги	4,5		4,5	
			25	Демонстрационный блок	6,9	6,9		
			26	Горючий газ	8	8		
				Итого:	1139,7	627,5	562,2	
	Амграсов		1	Коридор	5		5	2,16
			2	Кладовая комната	14,8	14,8		
				Итого:	19,8	14,8	5	
			1	Отопительное	38,3		38,3	2,2
			2	Кладовая комната	13,9	13,9		
			3	Кладовая комната	0	0		
				Итого:	52,2	22,9	38,3	
				Итого по объектам:	1227,6	622,1	605,2	
			1	Детский садик	11,4		11,4	2,8
			II	Детский садик	11,4		11,4	
			III	Детский садик	3,3		3,3	
			IV	Детский садик	4,3		4,3	
			V	Детский садик	30,9		30,9	4,55
			VI	Детский садик	16,9		16,9	
				Итого:	74,1		74,1	
	I	IV	1	Генератор	1,6		1,6	2,81
			2	Офис	346	346		
			3	Склад	1,6		1,6	
			4	Склад	2,1		2,1	
		XI	5	Земельный участок	376	326,1		3,21
			6	Детский садик	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	4		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 садик	14,4		14,4	
			2	Детский садик	14,4		14,4	



			II	Двор	3,3		3,3	
			IV	Двор	4,3		4,3	
			V	Двухквартирная квартира	9,4		9,4	
			VI	Шестиквартирная квартира	8,3		8,3	
				Итого по объекту:	54		51	
	5		V	1 Тамбул	7		7	2,8
				2 Офис	367,4	367,4		
				3 Склад	6		1,6	
				4 Склад	7		2,1	
				Итого по объекту:	372,8	367,4	5,4	
			I	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			II	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			III	Двор	3,2		3,2	
			IV	Двор	4,3		4,3	
				Итого:	36,3		36,3	
	6		VI	1 Тамбул	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 объекту:	402,6	393,8	8,8	
			I	Двухквартирная квартира	4,4		4,4	
			II	Двухквартирная квартира	4,4		4,4	
			III	Двор	3,2		3,2	
			IV	Двор	4,3		4,3	
				Итого:	36,3		36,3	
	7		V	1 Тамбул	1,7		1,7	2,81
				2 Офис	424,2	424,2		
				3 Склад	1,5		1,5	
				4 Склад	2,1		2,1	
				5 Склад	2		2	
				6 Склад	1,6		1,6	
				Итого по объекту:	433,2	424,2	9,0	
			I	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			II	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			III	Двор	3,2		3,2	
			IV	Двор	4,3		4,3	
				Итого:	36,3		36,3	
	8		VIII	1 Тамбул	1,8		1,8	2,79
				2 Офис	459	459		
				3 Склад	1,6		1,6	
				4 Склад	2,1		2,1	
				Итого по объекту:	464,5	459	5,5	
			I	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			II	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			III	Двор	3,2		3,2	
			IV	Двор	4,3		4,3	
				Итого по объекту:	36,3		36,3	
	9		IX	1 Тамбул	8		1,8	2,8
				2 Офис	492	492		
				3 Склад	2		1,5	
				4 Склад	7		2,1	
				Итого по объекту:	507,1	492,8	14,3	
			I	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			II	Двухквартирная квартира	14,4		14,4	
			III	Двор	3,2		3,2	
			IV	Двор	4,3		4,3	
				Итого по объекту:	36,3		36,3	

			1	Помещение	230,5		230,5		2,7
			2	Лифт	9,2		9,2		
			3	Коридор	4,1		4,1		
			4	Ванная	18,4		18,4		
				Итого по объекту:	262,2		262,2		
			7	Всего коммунальные	1,4		1,4		
			8	Всего коммунальные	9,4		9,4		
				Итого по объекту:	23,8		23,8		
	А1	Центральная	X	1	Помещение	266,1	266,1		3,3
			2	Электрические	17,3		17,3		
			3	Помещение	7,4		7,4		
			4	Комната	15		15		
				включенная					
			XI	5	Ванная	11,8		11,8	2,9
			6	Коридор	1,8		1,8		
			7	Спальня	3		3,1		
			8	Спальня	8		1,9		
			9	Спальня	1,5		1,5		
			10	Спальня	1,4		1,4		
			11	Спальня	1,3		1,3		
			12	Спальня	7,8		1,5		
			13	Спальня	2,1		2,1		
			14	Спальня	1,9		1,9		
			15	Гостиный зал	12,9		12,9		
			16	Помещение	50,7	50,7			
			17	Видеонаблюдение	9,3		9,3		
			18	Лифт	2,9		2,9		
			19	Помещение	7,1		7,1		
			20	Ванная	1,1		1,1		
			21	Коридор	18,1		18,7		
			22	Санитарно-техническое	15		1,6		
				Итого по объекту:	196,2	96,8	191,1		
			V	электрические	17,4		1,4		
			VI	коммунальные услуги	11,2		11,2		
			VII	электрические	6,1		6,1		
				Итого по объекту:	34,7		29,9		
				Итого по объекту:	4356,1	6967,4	1688,3		0

20

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

Литера А Основное строение. Культурно-торговый комплекс

Год постройки: 2009

Группа надежности: I

Число этажей: 9

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

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{\text{сумма процента износа в строении (стр. 9-110)}}{\text{сумма аппаратированных элементов (стр. 7)}} = \text{---} = 5$



объект А1 Цокольный этаж  
зд. постройки 2019

Группа капитальности: I

Число этажей: 9

№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и пр.)	Техническое состояние (обвалы, трещины, гниль)	Уд. вес конструк. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес конструк. элемента после применения соответствующих коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к среднему (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% с формуле:  $\frac{\text{сумму износа элементов к среднему (гр. № 8) * 100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр. 5)}} = \frac{0 * 100}{100} = 0$

### 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 (обвалы, 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 среднему (гр. № 8) * 100
1	2	3	4	5	6	7	8	9

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

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

Наименование пристройки/подвала/постройки	Указаний относительно	Площадь	Удельный вес в составе	Удельный вес по			Удельный вес по		
				площади	ценности	объема	площади	ценности	объема
Фундамент									
Стеновые конструкции									
Кровля									
Полы									
Потолки									
Санитарно-технические работы									
Электротехнические работы									
Прочие работы									
	Итого								

**IX. Техническое описание дворовых сооружений**

Литера	Наименование сооружений	Материалы и конструкции	Проектная стоимость
1	2	3	4

23

**X. Исчисление инвентаризационной стоимости строений и сооружений**

Литера	Наименование строений и сооружений	№ сборника	№ таблицы	Измещение	Стоимость измеренная по таблице	Поправки		Стоим. камен. после прироста, поправа, 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

**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	Плутажный 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.

*[Large handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*MP*

11.08.2019

ПРОЦЕДУРА  
ПРОЦЕДУРА  
ПРОЦЕДУРА  
ПРОЦЕДУРА  
ПРОЦЕДУРА  
ПРОЦЕДУРА  
ПРОЦЕДУРА  
ПРОЦЕДУРА  
ПРОЦЕДУРА  
ПРОЦЕДУРА

*№ 286/19*  
*200р*



Протокол, прошедший  
судебную проверку в  
ноябре 2019 г.

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





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

## Технический паспорт на помещение XII

Наименование: **Нежилое помещение**  
(оснастка не указана)

Адрес (местонахождение):

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

Идентификационный номер	03:24:01_1562:р					
Участковый номер						
Кадестровый 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 «ИЗ «Финанс Трэд» ООО «Монголбанк» Д.У. ЗПИФН «Кланте»	
Представитель (должность, Ф.И.О.)	Подпись

М.П.

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



Лист № 2

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

Лист № 1

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

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

**2. Сведения о средствах измерений**

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

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

№ п/п	Кадастровый номер
1	2
-	-

Лист № 4

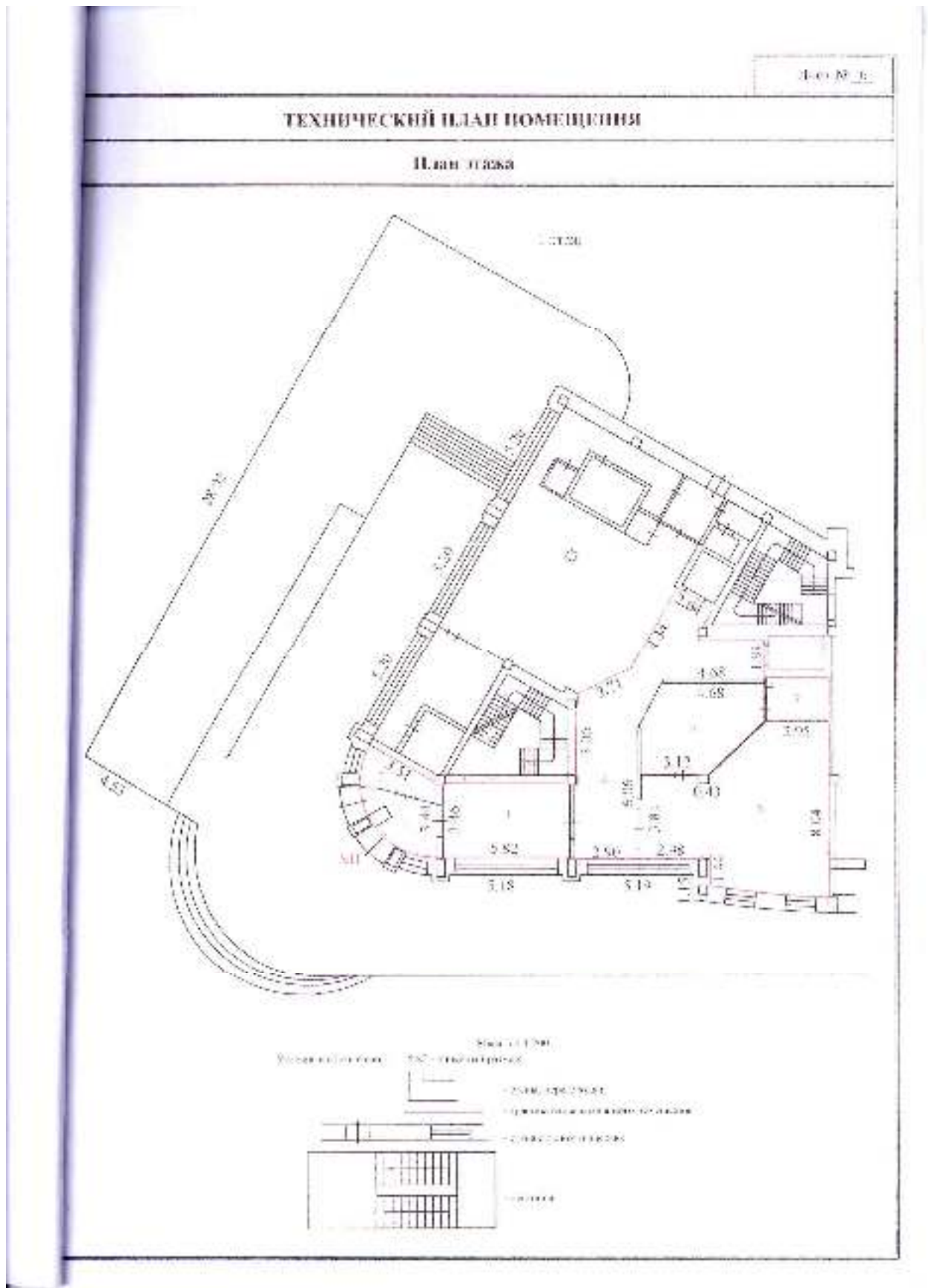
<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</b>		
<b>Характеристики помещения</b>		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	03:04:011206:646
3	Этаж, обозначение этажа, на котором расположено 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 <sup>2</sup>	150,3

Лист № 2

### 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 не 2 помещения. Также выявлено место общего пользования. При осуществлении постановки на государственный учет здания прошу учесть вышесказанное.

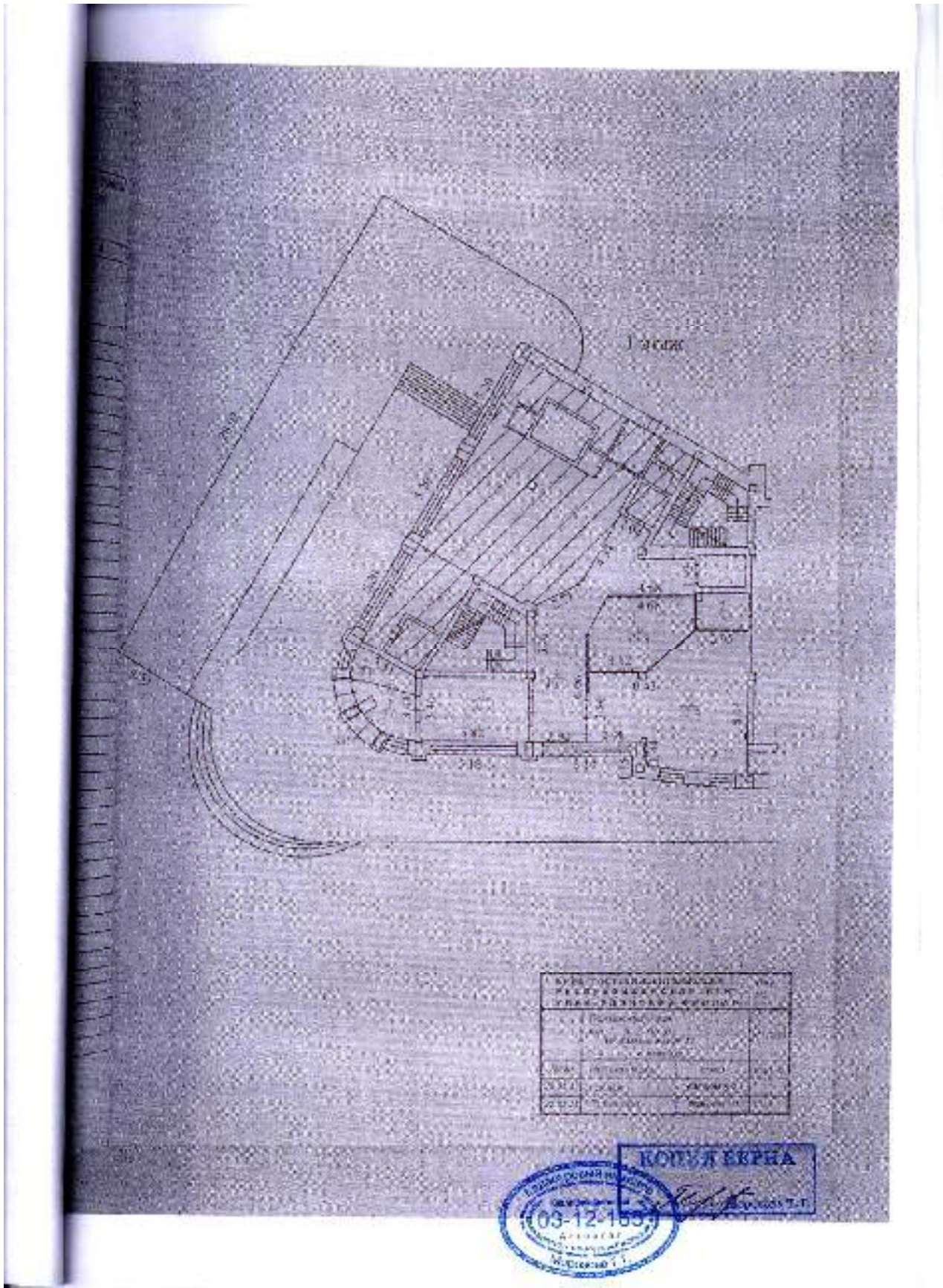


**Приложение**

2. Указание о привлекательности		3. Указание о привлекательности	
Справочники на списки с подробной информацией о каждом объекте			
№ п/п	Субъект права собственности	Вид собственности	№ объекта
1	ООО «УК «Бизнес-Тренд» Менделеевский район, Д/П «ИПФ»	Специальное	03-12-185







**II. Эксплуатационно-стоимостной план здания (строения)**

(Площадь по внутреннему обмеру, м<sup>2</sup>)

Эксп. код объекта (Согласованная)	Эксп. наименование	Площадь по внутреннему обмеру, м <sup>2</sup>			Площадь помещений по инвентаризационным документам, м <sup>2</sup>
		Эксп. код	Эксп. наименование	Площадь помещений по инвентаризационным документам, м <sup>2</sup>	
XII	Коридор	4	8	10	41
	Служеб.	4	8	10	
	Кухня	4	8	10	
	Ванная	4	8	10	
	Спальня	4	8	10	
Итого по XII:		20	40	50	


Итого по XII: 20 40 50

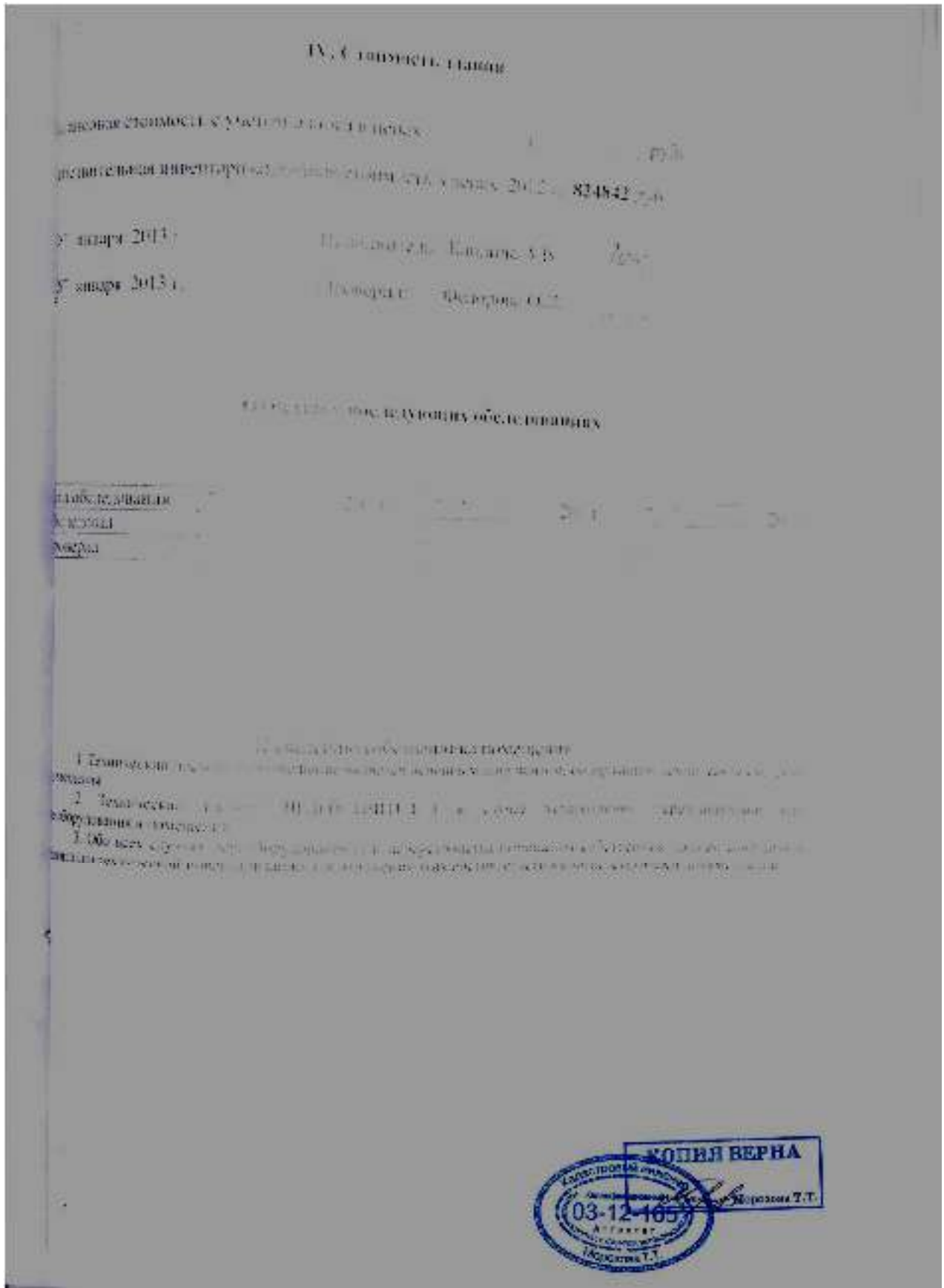
**III. Техническое описание здания и его основной конструкций**

Этаж: А      Год постройки: 2004      Чис. этажей: III

Наименование конструктивных элементов	Сведения об устройстве, материалах, конструктивных особенностях	
<b>2</b>	<b>3</b>	
Фундамент	Ст. фундаменты монолитные	
Стены и перегородки	Внутр. ст. - кирпичная, наруж. ст. - кирпичная, перегородки - кирпичные	
Перекрытия	Железобетонные монолитные	
Кровля	Чердачные	
Полы	Линолеум, паркет	
Презмы		
Презмы ступеней	Линолеум	
Презмы дверей	Линолеум	
Отделочные работы	Линолеум, паркет	
Наружные работы	Линолеум, паркет	
Специальные устройства	Отопление	Линолеум
	Водоснабжение	Линолеум
	Канализация	Линолеум
	Вентиляция	Линолеум
	Газоснабжение	Линолеум
	Телефон	Линолеум
	Электроснабжение	Линолеум
Музыкальное	Линолеум	
Лифт	Линолеум	
Прочие работы	Линолеум, паркет, штукатурка, отделка	

Инженерный отдел: \_\_\_\_\_







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

Дата выдачи: 15.04.2010

**Документы-основания:**  
Договор купли-продажи нежилого помещения № 03/001/2009/0001/001 от 24.03.2009 г.  
Акт приема-передачи нежилого помещения № 03/001/2009/0001/001 от 24.03.2009 г.  
Правила доверительного управления имуществом, находящимся в доверительном управлении  
недвижимости "Иван" от 22.11.2009 г. Закрытый паевой фонд "Иван" от 22.11.2009 г. Номер свидетельства  
0337.04107977.

**Субъект(ы) субъекта(ов) права:**  
Видеонаблюдательное общество с ограниченной ответственностью "Иван" с местом нахождения  
Юридический адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, д. 10, к. 1, этаж 10, комната 1001,  
Федеральный номер от 24.03.2009 г. № 0337.04107977. Учредитель: Федеральное агентство  
по недвижимости (наименование в соответствии с Уставом общества) с местом нахождения  
Юридический адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, д. 10, к. 1, этаж 10, комната 1001,  
Федеральный номер от 24.03.2009 г. № 0337.04107977.

**Вид права:** общее долевое участие

**Объект права:**  
Нежилое помещение, площадью нежилого помещения: 27,0 кв. м, которое  
площадью: 11,5 кв. м.

Адрес (мест нахождения):  
Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Ленина, д. 10, к. 1

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

**Существование ограничения временности права:** без ограничения срока  
в Едином государственном реестре недвижимости (свидетельство от 15.04.2010 г.  
№ 03-01-01-018-2010-320)

**Регистратор:** Морозов Г.Г.

03-АА 624113

**КОПИЯ ВЕРНА**  
Морозов Г.Г.  
03-12-165  
Республика Бурятия  
Улан-Удэ  
15.04.2010

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: " " 201 г.

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

М.П.

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

М.П.

Лист № 2

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



Лист № 3			
<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</b>			
<b>Исходные данные</b>			
<b>1. Перечень документов, исполненных при подготовке технического плана помещения</b>			
№ 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.	
<b>2. Сведения о средствах измерений</b>			
№ п/п	Наименование прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты сертификата прибора (инструмента, аппаратуры)	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры)
1	2	3	4
1	Дальномер лазерный Leica DISTO A3	1072470518	№270/23 действителен до 16.03.2015г.
<b>3. Сведения об объекте (объектах) недвижимости, из которого (которых) было образовано помещение</b>			
№ п/п	Кадастровый номер		
1	2		
-	-		

Лист № 4

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

## Характеристики помещения

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Кадастровый номер помещения	-
2	Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение	03:24:011206:646
3	Номер, обозначение этажа, на котором расположено помещение	1
4	Ранее присвоенный государственный учетный номер помещения (кадастровый, инвентарный или условный номер)	Инвентарный № 03:04-01_1562/р (28.01.2017) - БУРБ Гостехинвентаризация Республиканское БТИ
5	Адрес (наименование местоположения) помещения	
	Субъект Российской Федерации	Республика Бурятия
	Муниципальное образование	Городской округ город Улан-Удэ
	Названия микрорайон (город, село и т.д.)	г. Улан-Удэ
	Улица (наименов. пер. и др.)	ул. Баттимамова
	Номер дома	18
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Номер помещения (квартиры)	1
	Иные обозначения местоположения	Помещение 1 этаж - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
6	Назначение помещения	Жилищное помещение
7	Вид жилого помещения	-
8	Общая площадь помещения (P), м <sup>2</sup>	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  
(исключая назначения)

Адрес (местонахождение):

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

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

Паспорт составлен в соответствии с 28 января 2013 г.

Дата выдачи технического паспорта \_\_\_\_\_ 201 г.

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

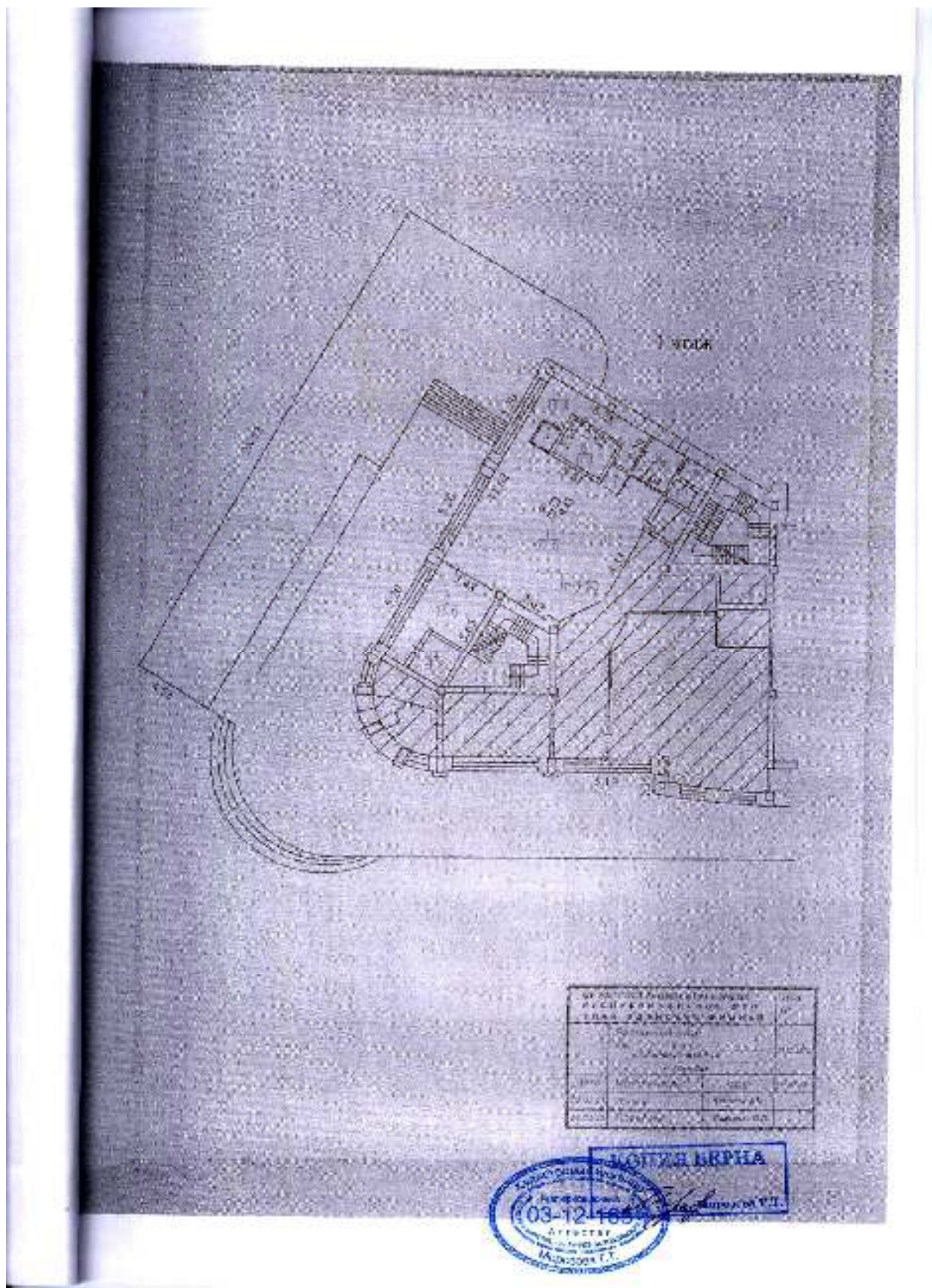
Наименование организации технической экспертизы, осуществляющей составление технического паспорта	
БУ РБ «Гостехинвентаризация» Республиканское БТИ» Улан-Удэнский филиал	
Представитель (подпись, Ф.И.О.)	Подпись
наименование филиала	Павратова С.Г.

М.П.

М.П.









**II. Эскиз планировки к поэтажному плану здания (страницы)**

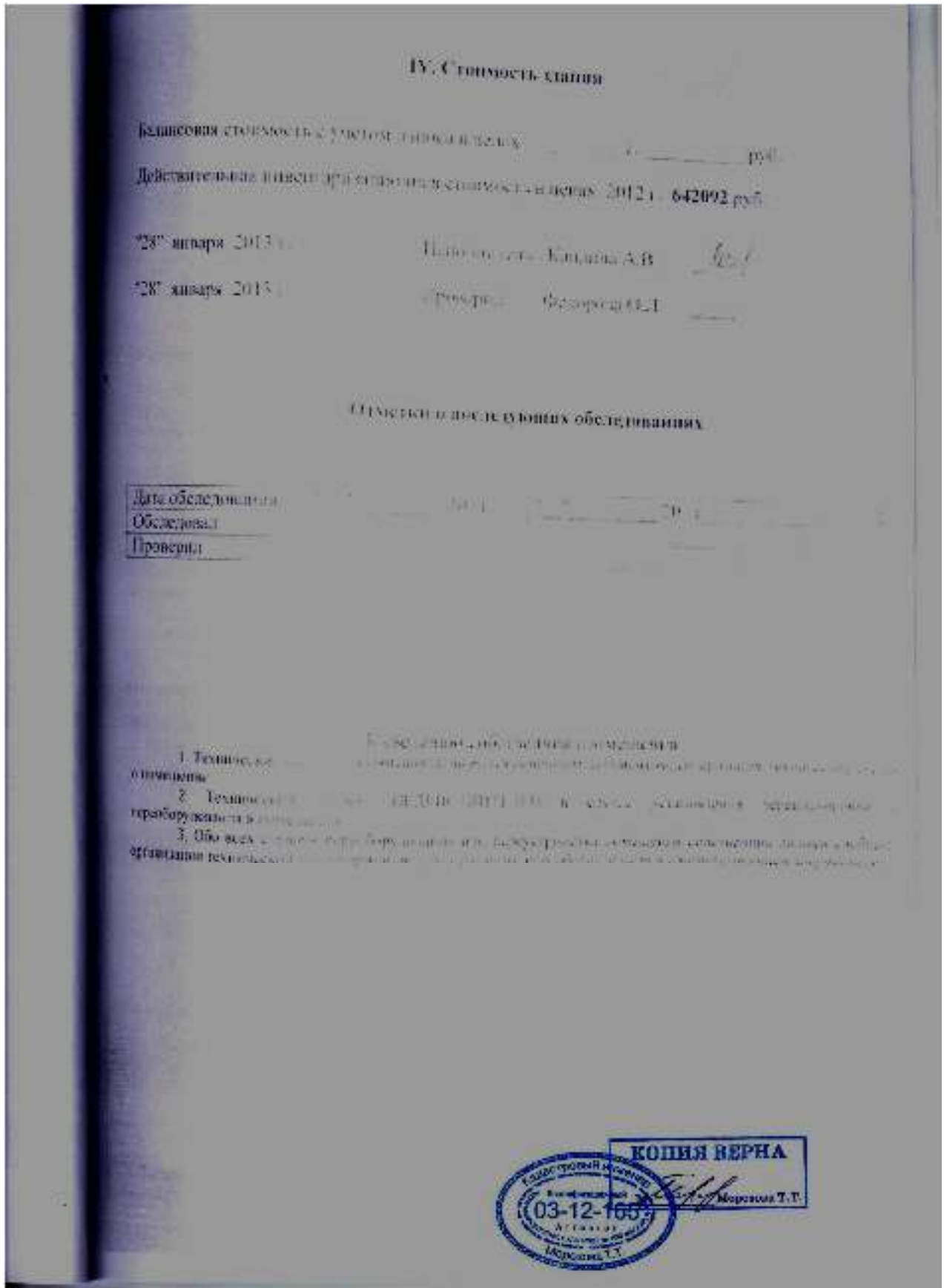
Этажность	Номер квартиры (помещения)	Площадь по плану	Наименование помещений	Площадь по внутреннему обмеру, м <sup>2</sup>				Площадь помещения по внутреннему обмеру, м <sup>2</sup>
				Общая	Жилая	Вспомогательная	Кухня, обеденная, столовая	
1	1	1	2	3	4	5	6	7
			Зад.	67,6	57,5			11
			Кабинет	15,6	15,6			1,22
			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		
<b>Итого по 1:</b>				<b>117,0</b>	<b>96,9</b>	<b>20,1</b>		

**III. Технические данные здания и их составных частей**

Этпера А № 100/001/001/001/001/001/001/001 Числ. вкл. в да. №


№ п.п.	Наименование	Содержание
1	Фундамент	
2	Стены и перегородки	
3	Перекрытия	
4	Крыша	
5	Полы	
6	Изолирование	Проектное
		Проектное
7	Отделочные работы	
8	Сантехнические устройства	Ванна
		Водосток
		Канализация
		Вентиль
		Гидроизоляция
		Трубы
9	Прочие работы	

Фирменный оттиск:





Директор ООО  
Продвигатель  
Иванов



Иванов

Всего листов <u>1/1</u>	
<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ</b>	Заполняется специалистом при ана кадастров и учета регистрационный № _____
Титульный лист	Инициалы _____ Фамилия, Имя, Отчество _____ № _____ к. _____ г. _____
<p><b>1. Технический план помещения подготавливается в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (заявления собственников) о:</b></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><b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b></p> <p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Финанс Трейд Эстейт Менеджмент» Д.У. ЭПИ» недвижимости «Квинто»</b>  <small>Общество, не являющееся юридическим лицом, создано в соответствии с законодательством Республики Беларусь и действует на основании учредительных документов, в соответствии с которыми оно зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц.</small></p> <p>Подпись <u>Ямпилева Татьяна Олеговна</u> _____</p> <p>Главный специалист _____</p> <p style="text-align: right;">Дата «11» апреля 2013 г.</p> <p><small>Место для скрепления листов документа кадастровых работ</small></p>	
<p><b>3. Сведения о кадастровом инженере:</b></p> <p>Фамилия, имя, отчество (для граждан Беларуси) <u>Морозова Татьяна Трифоновна</u></p> <p>№ квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>03-12-165</u></p> <p>Контактный телефон <u>8 (3112) 42-42-89</u></p> <p>Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которому осуществляется связь с кадастровым инженером <u>РБ, г. Узда, Ул. ул. Таболинская, 131Е</u></p> <p>Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица СОО «Визит-Три-Цент» <u>БТИ-ЦКТ»</u></p> <p>Подпись _____</p> <p style="text-align: right;">Дата «11» апреля 2013 г.</p> <p><small>Место для скрепления листов документа кадастровых работ</small></p>	



Управление Росреестра по Республике Бурятия  
Самостоятельное подразделение ФГУП

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

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

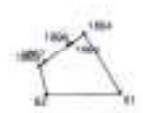


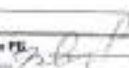
1 Кадастровый номер: 01-24-011206-418	2 Лист №: 1	3 Листов: 2						
Общая оценка								
4 Приобретен по: 01-24-011206-71								
						6 Дата вступления в силу государственного кадастра недвижимости: 30.03.2008		
7 Местоположение: Респ. Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Восточная								
8 Категория земель:								
8.1 Земля населенных пунктов	Земля населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, почтовой, телеграфной, связи для обслуживания коллективной 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	Категория не установлена
8.1	-	зем.		-	-	-	-	-
9 Функциональное использование: Для строительства культурно-туристического комплекса								
10 Функциональное использование (субъективная информация):								
11 Площадь: 7856 кв.м.		12 Кадастровая стоимость (руб.): 342495,35	13 Удельная стоимость кадастровой стоимости (руб./м <sup>2</sup> ): 3458,29	14 Местная				
15 Сведения о залоге: -								
16 Сведения о залоге: Площадь земельного участка соответствует материалам инвентаризации								
 								
17 -								
18 Дополнительные сведения для регистрации прав на приобретение земельного участка:								
18.1		18.1 Номер образованного участка: 01-24-011206-418; 01-24-011206-428						
18.2		18.2 Номер участка, преобразованного в результате сделки: -						
18.3		18.3 Номер участка, подлежащего ссуде, и номер участка: 01-24-011206-71						

Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тербигтайскому району Управления Росреестра по РБ  
 М.П.  Дзукина В.В.  
Подпись: Дзукина 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						
 						
<p style="text-align: center;">Условные обозначения</p> <p style="text-align: center;">Начальник территориального отдела по г. Улан-Удэ, Тербигтайскому району Управления Росреестра по РБ              М.П.  Дзукина В.В.  <small>Подпись: Дзукина В.В.</small></p>						

Приложение 3 Копии образовательных документов Оценщика

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Образовано в ФСТ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 24840B4FC0007 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> Общество с ограниченной ответственностью «Оценки инфо».	
Адрес места нахождения на основании Устава: 670000, г. Улан-Удэ, ул. Батхасанова, Блок Е, офис 308.	
Объект страхования: не противоречащее законодательству Российской Федерации имуществом интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникшим 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», нарушение 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, поименованный в заявлении на страхование, заключил трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): 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), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.	
<b>СТРАХОВАЯ СУММА</b>	<b>СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ</b>
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	4 000 руб. 00 коп. (Четыре тысячи рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b>	0,08% от страховой суммы.
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «20» июня 2024 г.
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «20» июня 2024 г. по «19» июня 2025 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2 – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизе транспортных средств). Полис страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные конфликты, гражданские войны, контртеррористические операции, в которых объявлена повстанческая организация, 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. Островная, д. 4.  
Бурятский филиал: г. Улан-Удэ, ул. Геологическая, д. 28.

От имени Страховщика:

  
М.П.

Дата выдачи Страхового полиса: «17» июля 2024 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Улан-Удэ



**ИНГОССТРАХ**

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/23 / 03250/776/0000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

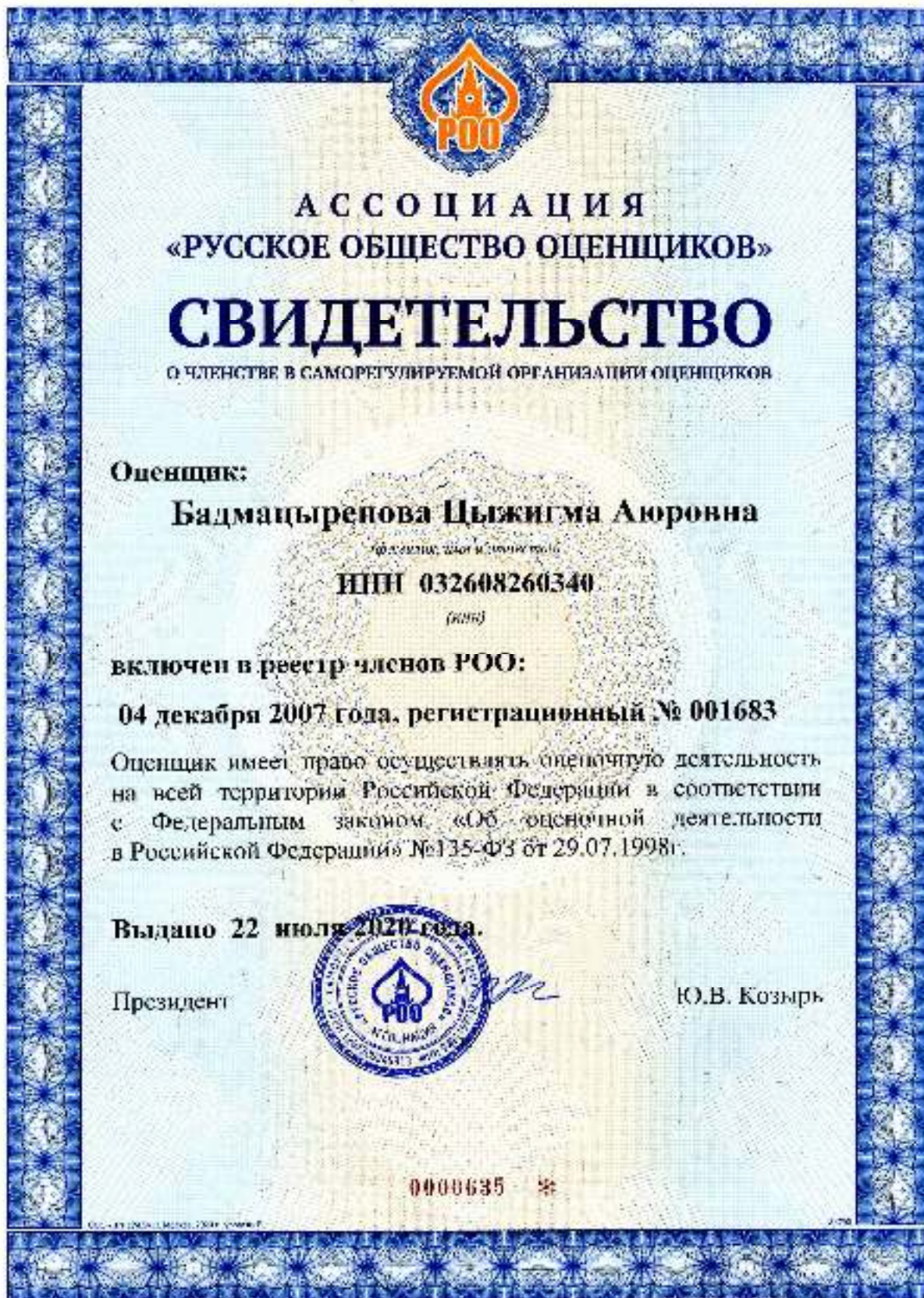
Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в соответствии с тем, что указано ниже. Сторонами в Страховом Полисе являются Договор страхования №433-121121/23 / 03250/776/0000001/23 – 001683 от «19» июня 2023 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Цивильный страховщик)

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	1.1. <b>Балашов, Ирина Александровна</b> Полное наименование: Сер. 3112 №492928 выдан Отделом 901600 России по Республике Бурятия в Железнодорожном районе г.о.р. Улан-Удэ (код подразделения – 030-002) 28.12.2012 Адрес регистрации: 671120, Республика Бурятия, Тарбагатайский район, ДНТ Валуевка, квартира 3, д. 5
<b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>	2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Страховщик 1) и делег (от имени страхового заказчика и суммы страховой премии) ИРК, Адрес местонахождения: Россия, 119035, г. Москва, ул. Пашковская, д. 12, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СЧ № 0628 от 23.09.2015 г., тел. адрес: prof-irka@ingos.ru, тел: (495) 956-73-73 2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Страховщик 2), и делег (от имени страхового заказчика и суммы страховой премии) ИРК, Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 21, стр. 2, Лицензия ЦБ РФ СЧ № 2239 от 13.11.2017 г., тел. адрес: (495) 780-09-99, факс: (495) 785-08-88
<b>3. ПРЕДМЕТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования является имущественная выгода, вытекающая из риска ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба застрахованному договору (по предельные случаи, и (или) иным третьим лицам). 3.2. Объектом страхования также являются претензии, предъявляемые застрахованному лицу Российской Федерацией или иностранным лицом Страхователю, связанные с исполнением обязательств по Обязательствам 1 раздела Страхователя по его запросу при наличии дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг адвокатов и адвокатов, которые Страхователь несет в результате предъявления ему требований (неудовлетворения претензий), связанных с осуществлением страховой деятельности.
<b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный законодательством о защите от ответственности арбитражного суда или третейский Страхователем в установленном объеме Страхователем 1 факт причинения ущерба действительным обязательствам Страхователя в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на оплату услуг адвокатов и адвокатов, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (неудовлетворения претензий) третьим лицам.
<b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	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 (неудовлетворения претензий) в объеме факта реального ущерба, причиненного в Перiode страхования, за исключением Страхователем в течение срока взыскания (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	6.1. Страховая выгода по настоящему Договору распределяется 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.
<b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	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.
<b>8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):</b>	8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору во всем страховом случае (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей. 8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на оплату услуг адвокатов и адвокатов (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.
<b>9. ФРАНШИЗА:</b>	9.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.
<b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению 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 снимает на себя все обязательства своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия за перевод уплачивается за счет платежей, которые были выделены Страхователем из средств получателя. 10.2. При уплате страховой премии, настоящим Договором устанавливается, что Страхователь в свою очередь несет все возможные последствия для его сторон.

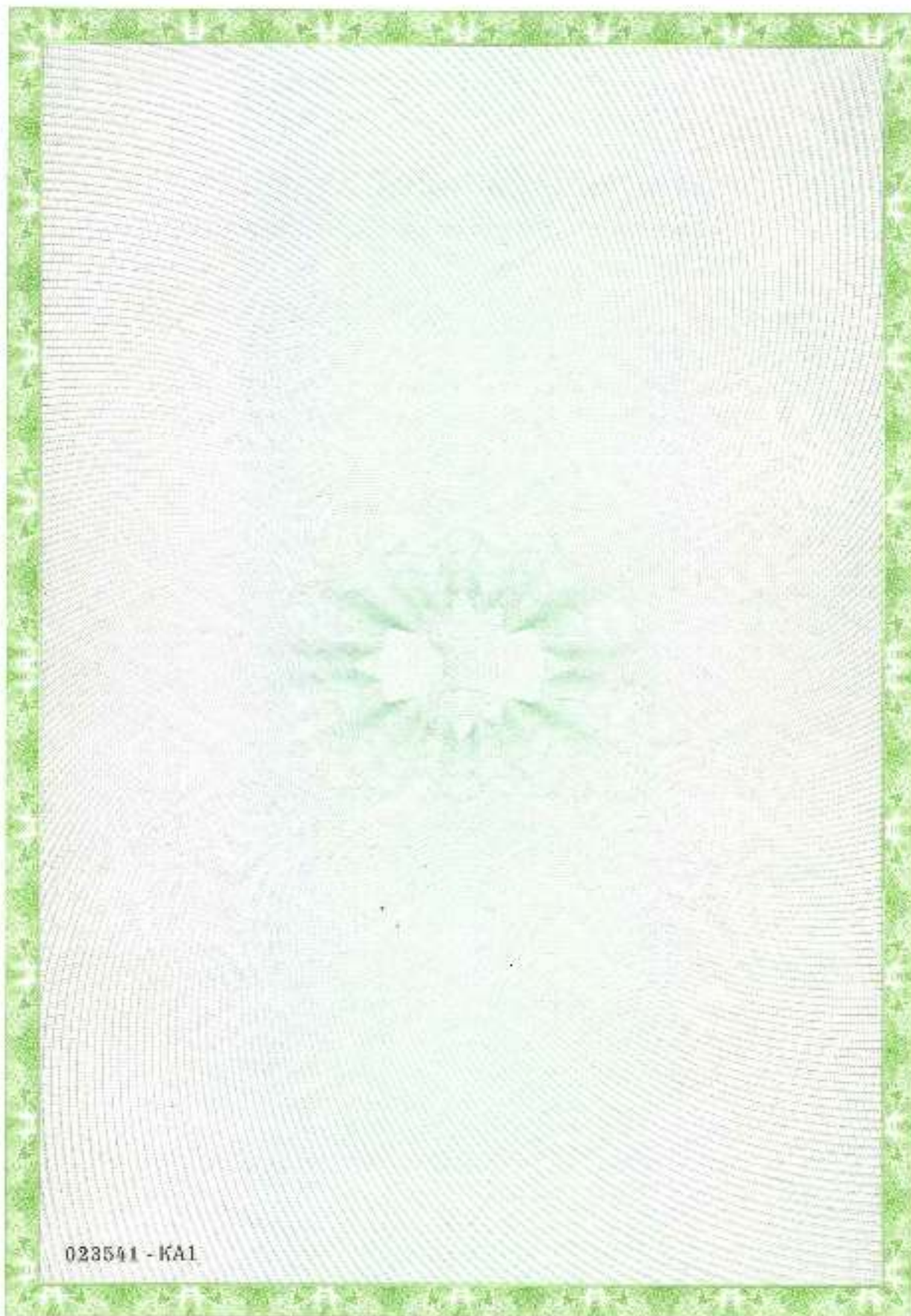
СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Балашов Ирина Александровна

СОСТРАХОВЩИКИ:  
От Страхователя:   
С.Ю. Аржантсев











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



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



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Бадмацыреновой Цыжигмы Аюровны

(Ф.И.О. члена/или лица, выполняющего организационные функции)

о том, что Бадмацыренова Цыжигма Аюровна

(Ф.И.О. оценщика)

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

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №038111-1 от 07.06.2024, Оценка недвижимости, действителен до 07.06.2027

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

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

Стаж в области оценочной деятельности: 18 лет

Общий стаж: 22 лет

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001683 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024;
2. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор № 433-121121/23 / 0325R776/0000001/23-001683 от 19.06.2023 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2023 по 31.12.2024

Информация о высшем образовании и/или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом № ПП 910028 от 27.05.2006 ФГОУ ВПО "БГСХА им. В.Р. Филиппова" (переподготовка в области оценки);
2. Диплом № ДВС 0796100 от 17.05.2002 Бурятский государственный университет (высшее)

Сведения о результатах проведенных РОО проверок члена саморегулируемой организации:

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

Взнос в компенсационный фонд оплачен в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

**Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий:** По состоянию на 13.06.2024 незавершенные дела по жалобам на действия члена РОО и дела о нарушении оценщиком законодательства об оценочной деятельности в РФ и внутренних документов РОО в производстве отсутствуют. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 13 июня 2024 г.

Дата составления выписки 13 июня 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зюриков

Информация об объектах Аналогах

avito.ru/ulan-ude/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeschenie\_35.7\_m\_2928971571

Продам офисное помещение, 35.7 м<sup>2</sup> **2 900 000 Р** 81 232 Р/кв.м

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 м<sup>2</sup>  
Этаж: 2  
Отделка: чистовая

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



**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](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 сообщено 13 апреля в 10:19

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ СКРЫТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ  
ПОХОЖИЕ ОБЪЯВЛЕНИЯ

АРХИВ



ЦЕНА  
**4 500 000 ₮**  
71 200 ₮/м<sup>2</sup>  
[Расчитать и посмотреть](#)

Роман

ПОКАЗАТЬ ТЕЛЕФОН НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

#### ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общая площадь	63.2 м <sup>2</sup>
Этаж / Этажность	2 / 2
Год постройки	2009
Класс	A
Тип здания	торговый комплекс

#### ОПИСАНИЕ

Продается офис в самом центре города: торговый центр "Удинский Пасаж". Офис расположен на 3-м этаже, офис разделен на 2 помещения, можно сделать 2 офиса. Б-во обременений, один собственник, рядом выставочный салон, простор для арендаторов.

11:48  
12.04.2024

<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](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)



→ <https://yandex.ru/real-estate/urip-obj/72072068/>

**ОФИС, 130 М2, НА ПРОДАЖУ В УЛАН-УДЭ, УЛИЦА БАЛТАХИНОВА, 36**

Бурятия, Улан-Удэ, улица Балтахинова, 36 объявлено 5 февраля в 13:17

ОПИСАНИЕ НА КАРТЕ СХЕМА ОБЪЕКТА ПОЖАЛОВАТЬСЯ ВИЗУАЛЬНО ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ

**ЦЕНА**  
**12 000 000 ₮**  
92 300 ₮/м<sup>2</sup>  
[Рассчитать ипотеку](#)



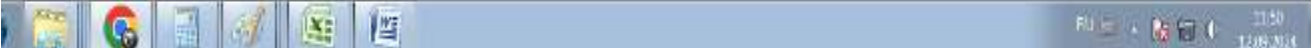
**ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Общая площадь	130 м <sup>2</sup>
Высота потолков	3,2 м

**PERGAEV - архитектурное бюро.**  
Сделаем проект за 40 дней!

**Пользователь**  
[История сделок](#) [Написать сообщение](#)

**ОПИСАНИЕ**




onrealt.ru/ulan-ude/kypit-ofis/72072068

НАПИСАТЬ СООБЩЕНИЕ

### ОПИСАНИЕ

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

### ОБЪЕКТ НА КАРТЕ



Карта Яндекс.Карты. Создать свою карту

### КАЛЬКУЛЯТОР ИПОТЕКИ

Стоимость недвижимости:	Первоначальный взнос:	Срок кредита в годах:	Процентная ставка:
12 000 000 ₮	1 200 000 ₮	15	7,4 %

Приблизительный ежемесячный платеж:

**99 505 ₮**

11:54 12.09.2024

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

Участок 17 сот. (промназначения)

23 000 000 Р

1352 941 Р за сотку  
или [привести свою цену](#)  
Цена [дешевле](#)  
18% годовых в первые 2 месяца  
[Подробнее](#)

8 933 401-26-14

Написать сообщение  
Отправит автоматически через 1 час

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Вы продаете? | Вы уехали?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Агентство

Подпишитесь на продавца

Близкое 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 заемщиков

Оформить

ТИНЬКОФФ  
КАССА

Настроим  
и подключим  
прием платежей  
за 0 Р

Для старта продаж  
в интернете

14:07  
15.01.2024

авито/ulan-ude/zemelnye-uchastki/uchastok\_17\_sot\_promznacheniya\_1908182369

### Об участке

Площадь: 17 сот

### Расположение

Краснодар, Бунтова, Улан-Удэ, Коммунальный скв. ул., 10 (м. Сельская)

23 000 000 Р

1 120 кв. м площади  
в собственности продавца

7 лет в собственности  
100% прибыли в течение 2 месяцев

8 933 401-25-14

Написать сообщение  
Платит за несколько часов

### Спросите у продавца

Возраст: >

Сколько комнат? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Получить консультацию

Контакты продавца

Подключить уведомления

Начать просмотр объявлений

### Описание

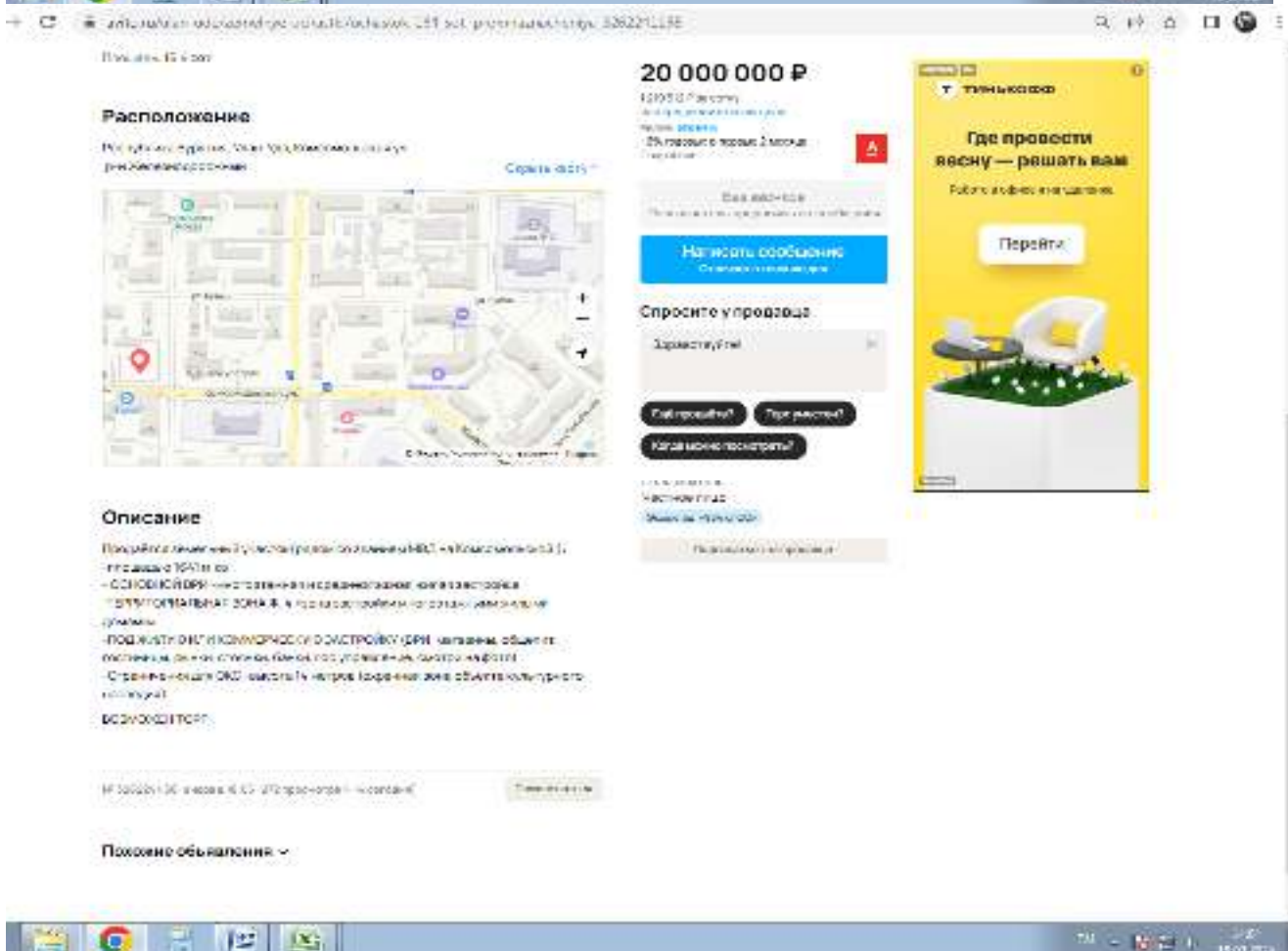
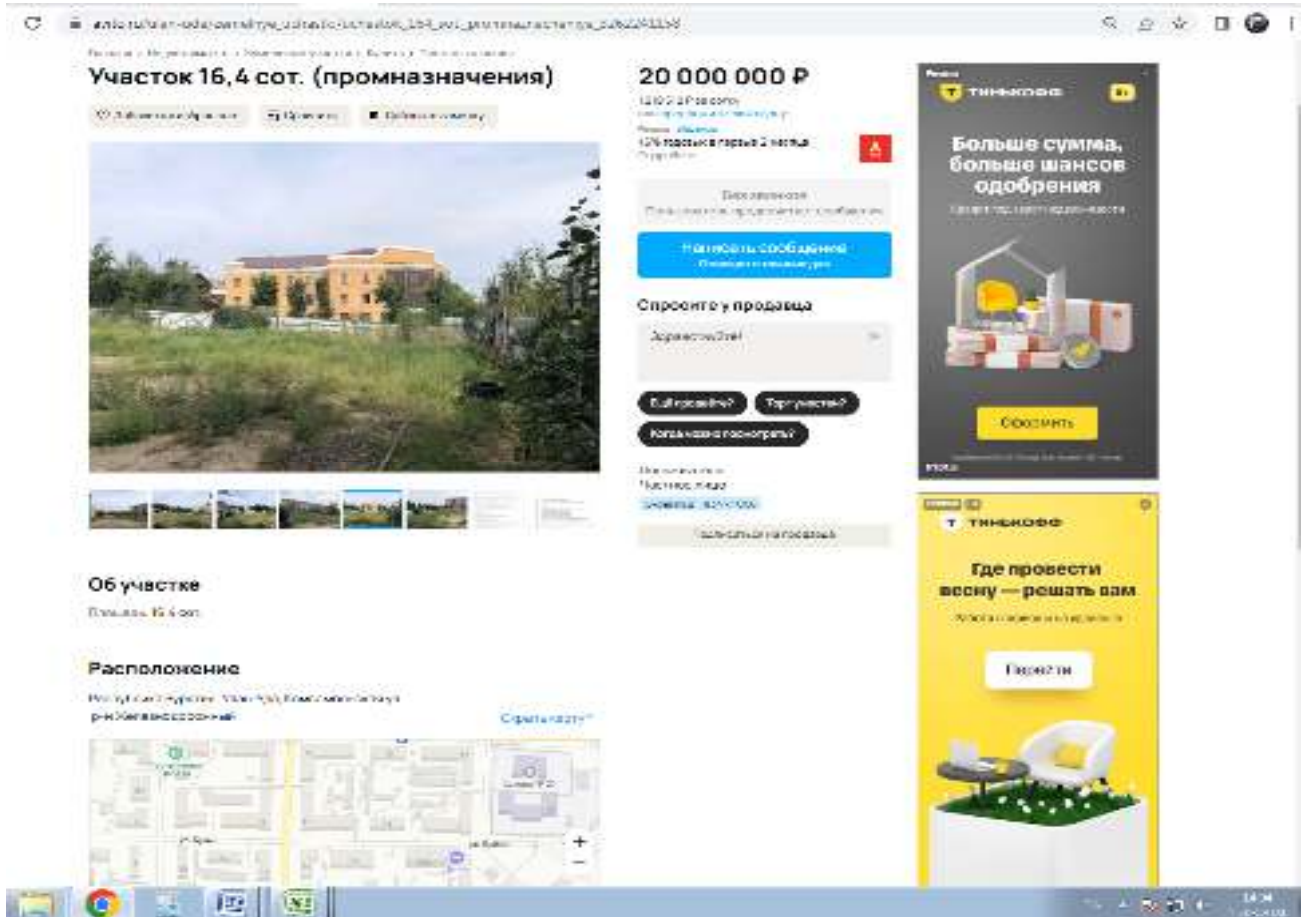
СРОЧНО ПРОДАМ УЧАСТОК  
Центр города, отличная инфраструктура  
Полное дорожное обслуживание  
Близко к метро, на территории есть все необходимое для комфортной жизни  
Полностью готовый участок (электричество, вода, газ, канализация)  
рядом школа, садик, аптека, кафе, ресторан, офис, бизнес-центр  
молочный портальный центр  
Различные варианты использования  
Затяжка кровли покрывается

№ 1908182369 - 20 февраля 2024 - 62% просмотра (1-5 секунд) [Посмотреть](#)

Показать объявления

10:07 14.02.2024

[https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_17\\_sot\\_promznacheniya\\_1908182369](https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promznacheniya_1908182369)



[https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_164\\_sot.\\_promnaznacheniya\\_3262241158](https://www.avito.ru/ulan-ude/zemelnye_uchastki/uchastok_164_sot._promnaznacheniya_3262241158)